

Huurbelang



‘Een huurder heeft vele belangen’ 4

‘Een goede wijk heeft
een goede mix aan woningen’ 8

De huismeester doet veel meer
dan onderhoud 10

Vragen en weetjes

Lokale lasten: wat betaal ik waar?

De woonlasten verschillen flink per gemeente. Het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO) heeft alle woonlasten op een rijtje gezet. Voor een huurwoning in de gemeente Gouda, Waddinxveen en Zuidplas (tweepersoonshuishouding) zijn de lasten in onderstaande tabel weergegeven. De gegevens zijn afkomstig van www.coelo.nl. De site geeft ook inzicht

in andere gemeentelijke heffingen en belastingen. Meer feiten en cijfers over wijken in Gouda, Waddinxveen en Zuidplas staan op <https://allecijfers.nl/gemeente>. Hier staan bijvoorbeeld gegevens over de bevolkingssamenstelling, het inkomen in de gemeente, de verdeling naar soorten woningen, het aandeel huurwoningen van de coöperatie en het aantal woningen gebouwd voor en na 2000.

	Gouda		Waddinxveen		Zuidplas	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Ozb	-	-	-	-	-	-
Afvalstoffenheffing	337	326	249	284	284	241
Rioolheffing	205	223	-	-	-	-
Totaal gem. heffingen	542	548	249	284	84	241

Stijgende huurprijzen

De afgelopen zes jaren stegen de huurprijzen gemiddeld 18,5%, blijkt uit recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Veel hoger dan de stijging van 8,5% van de consumptieprijs. De laatste jaren is de huurverhoging bij corporaties enigszins geremd door het Sociaal Huurakkoord dat corporatiekoepel Aedes en de

Woonbond in 2015 hebben gesloten. Bij sociale huurwoningen van particuliere verhuurders was de huurverhoging met 3,3% bijna twee keer zo hoog als bij de wooncorporaties. De Woonbond streeft een verlaging van de woonlasten na. Dat kan onder meer door de verduurzaming van huurwoningen, waardoor wordt bespaard op de energielasten. (Bron: Woonbond)

Contact

Vragen of opmerkingen over huurders-zaken kunt u rechtstreeks aan het bestuur mailen: info@hrhm.nl.

Actief op de hoogte blijven van het laatste nieuws en van bijeenkomsten? Meld u aan via info@hrhm.nl. Bijblijven via facebook? www.facebook.com/hrhmhuurdersbelangen.

Secretariaat HRHM: (06) 222 88 291.

Bezoekadres (op afspraak) HRHM Waddinxveen, Wingerd 42, 2742 SK Waddinxveen, telefoon (0182) 610 155

De HRHM en de huurdersbelangen

De stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (HRHM) behartigt de gezamenlijke belangen van alle huurders van Woonpartners in Gouda, Waddinxveen, Boskoop en Zuidplas. Het bestuur van de HRHM bestaat uit huurders.

De HRHM is het aanspreekpunt voor Woonpartners in huurderszaken. Bij sommige besluiten van Woonpartners moet de HRHM eerst instemming geven. Anders mogen de besluiten niet worden uitgevoerd. Dit is wettelijk geregeld.

De HRHM is nauw betrokken bij ondermeer de realisering van de prestatieafspraken die Woonpartners heeft gemaakt met de gemeenten. Ook houdt de stichting nauwlettend de ontwikkelingen rondom de gemeentelijke woonvisie en de plannen op het gebied van wonen in de gaten. De HRHM doet haar werk in nauw overleg met de bijna dertig bewonerscommissies van Woonpartners. Die zijn het directe aanspreekpunt in de buurt. De commissies staan op www.hrhm.nl. Hier is ook andere informatie te vinden over de HRHM.



Inhoudsopgave

Huurder & bestuurder	3
'Een huurder heeft vele belangen'	4
De huurders van Tussenzicht wonen gasloos	6
'Een goede wijk heeft een goede mix aan woningen'	8
De huismeester doet veel meer dan onderhoud	10
Buurtvoorlichters gezocht	12
U hoort nog van ons	13
'Wij zijn erg te spreken over die renovatie'	14
Huurdersallerlei	16

Colofon

'Huurbelang' is een uitgave van de stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (HRHM), de huurdersbelangenorganisatie van Woonpartners. Het magazine verschijnt in een oplage van 8.000 stuks.

Redactie: Bureau Het Kleine Loo
Fotografie: Jan Blom
Vormgeving: Grafisch Arnold
Druk: NL Drukwerk Pijnacker

Contactadres redactie:
Jan Blom: info@bloms.nl

www.hrhm.nl

Van de voorzitter

Werken voor huurdersbelangen

Op deze plek in dit derde nummer van *Huurbelang* geef ik u puntsgewijs graag een inkijkje in de zaken, die spelen en waarmee de HRHM zich bezighoudt. Het overzicht is niet volledig.

Schoonmaakkosten

Sinds de eindafrekening van de service 2016 is er bij diverse Bewonerscommissies onvrede over de afrekening. We zijn als HRHM-bestuur daarover in gesprek gegaan met de betrokken Bewonerscommissies en Woonpartners om daarin meer helderheid te brengen. Wat de werkelijke kosten per complex in 2016 en 2017 zijn of zelfs wat er is begroot in 2018 is nog steeds niet duidelijk. Inmiddels hebben enkele Bewonerscommissies op eigen initiatief offertes aangevraagd bij schoonmaakbedrijven en hieruit blijkt dat de schoonmaakkosten vaak omlaag kunnen.

Klant Service Concept

Woonpartners werkt aan verbetering van de huidige en toekomstige dienstverlening. De HRHM heeft op het conceptplan in juni schriftelijk een reactie gegeven onder de titel 'Van klantconcept naar de echte klant...'. Wij hebben daarin advies gegeven over 'het proces, de inhoud en de realisering'. De vier kernthema's zoals opgesteld door WP zijn:

- Verbonden met de samenleving (transparent en klantvriendelijk).
- Maatschappelijke opgaven (iedereen moet naar vermogen kunnen meedoen).
- Zorgvuldig beheer van maatschappelijk vermogen (de waarde van de woningen efficiënt in stand houden).
- Wendbaar en verbonden (de organisatie moet snel inspelen op nieuwe ontwikkelingen en huurdersvragen).

Langer thuisblijven of verhuizen

Steeds meer oudere huurders overwegen een verhuizing, zo blijkt uit onderzoek. Verhuizing bevordert de doorstroming van huurwoningen voor jongeren. Het aantal 65-plushuishoudens dat aangaf eventueel te willen verhuizen, steeg van 6% in 2009 naar 16% in 2015. De doorstromingsproblematiek staat bij de gemeenten in de werkregio van Woonpartners hoog op de

agenda. In Waddinxveen gebeurt dat in samspraak met adviesraden, waaronder de HRHM. De HRHM vindt beide mogelijkheden (blijven wonen/verhuizen) even belangrijk. Leidend hierin moeten de woonwensen zijn van degenen om wie het gaat.

Koppelen op maat?

De HRHM heeft de groeiende vraag naar kleiner wonen geïnventariseerd. Onderzocht moet nu worden of er (voldoende) mogelijkheden hiervoor zijn. In Den Haag en Amsterdam lopen al projecten in dit kader ('Van groot naar beter'). Deze gemeenten geven ter stimulering een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. De HRHM onderzoekt nu welke mogelijkheden er in Midden-Holland zijn.

Huurbeleid 2019

Zoals de meeste huurders zullen weten, stelt de overheid jaarlijks de regels vast voor het huurbeleid. Dat betreft alleen de sociale huurwoningen. Dit zijn woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68). Woonpartners past geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De huren zijn de afgelopen jaren fors gestegen, wat naast hogere energierekeningen voor veel huishoudens financiële problemen oplevert. De HRHM geeft bij de begrotingsbespreking in oktober aan de directie van WP en de Raad van Commissarissen het advies de huren te verhogen met maximaal de stijging van de inflatie. De overheid maakt het inflatiepercentage medio november bekend. Afgelopen jaar was dat 1,4%.

Evaluatie Woningwet 2015

Een belangrijk onderdeel van deze wet zijn de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeente, wooncorporatie en huurdersorganisatie. De huurdersorganisaties zijn daarbij volwaardig betrokken. Een eerste algemene conclusie is dat er voor de huurdersorganisaties nog wel wat te verbeteren valt. Zo kosten de prestatieafspraken veel tijd en de ondersteuning kan beter. Bovendien houden gemeenten en wooncorporaties nog te weinig rekening met huurdersorganisaties. De positie van de huurdersorganisaties in de wet behoeft dus verbetering.



Het onderzoeksbureau Companen heeft in opdracht van het ministerie een rapport opgesteld. Samengevat: De partners maken er serieus werk van en bijna overal worden concrete, controleerbare afspraken gemaakt over nieuwbouw, investeringen in duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid en betaalbaarheid. Er is wel één belangrijke kanttekening: de afspraken zijn lang niet overal even 'SMART' (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdgebonden) geformuleerd. Eind september, begin oktober zijn de nieuwe prestatieafspraken in ons werkgebied. De HRHM heeft bij die afspraken instemmingsrecht.

Samenwerkingsovereenkomst

In december 2015 is er tussen Woonpartners en de HRHM een samenwerkingsovereenkomst opgesteld met een eerste looptijd van twee jaar. De HRHM heeft met WP afgesproken deze overeenkomst in december te evalueren. Waar dat door de HRHM is gewenst, wordt die aangepast.

Geert Boevink, voorzitter HRHM

■ ‘Een huurder heeft vele belangen’

Hugo Slootjes is al ruim dertig jaar actief in de belangenbehartiging van de huurders. Hij was voorzitter van een bewonerscommissie en van de huurdersbelangenvereniging HWZM, een voorloper van de HRHM. Ook zat hij in de Raad van Toezicht van Woonpartners Midden-Holland. Sinds 2015 is hij adviseur van de HRHM. “Voor de huurder is er nog een hele wereld te winnen”, stelt hij.

“Me inzetten voor de huurder geeft me veel voldoening. Het is de sociale kant van mijn ‘ik’”, vertelt Hugo Slootjes, gevraagd naar zijn drijfveer. Met zijn lange staat van dienst behoort Hugo tot de veteranen in de belangenbehartiging. Die begon eind jaren ‘80 als voorzitter van een bewonerscommissie in zijn woonplaats Waddinxveen. “Je wilt inspraak hebben over zaken die rondom je woning spelen. En meebeslissen. Want anders wordt er over je beslist”, aldus Hugo. “Je kunt ook aan de zijlijn gaan staan schreeuwen. Maar als je alleen maar schreeuwt en verder niets doet, verandert er nooit iets.”

Hugo werd al snel ook voorzitter van de in 1995 opgerichte HWZM, de koepelorganisatie van bewonerscommissies in Waddinxveen, Zevenhuizen en Moerkapelle. De HWZM fuseerde in 2016 met een andere huurdersbelangenorganisatie (HWHM) tot HRHM. In 2006 besloot hij te stoppen als voorzitter van de HWZM. “Het was tijd voor nieuw bloed”, zegt hij over zijn besluit. “Je moet zien te voorkomen dat je last krijgt van tunnelvisie. Daar is niemand mee gebaat.”

Meer inspraak

In de inspraakmogelijkheden voor huurders is in de loop der jaren veel verbeterd, vindt Hugo. Vooral de Woningwet van 2015 heeft daar veel aan bijgedragen. Hugo: “Daarvóór had je niet echt inspraak. Je mocht het beleid van de corporatie alleen maar aanhoren. Nu hebben huurders in sommige zaken instemmingsrecht. Het is een begin, maar nog niet voldoende. Bij meerdere beleidszaken zou je als huurder een grotere mate van inspraak willen hebben bij de totstandkoming van de door Woonpartners te nemen besluiten.” Als voorbeeld wijst hij op de huurverhogingen. “Daarop zou je wettelijk veel meer invloed moeten hebben. Zeker bij de oudere huurders hebben de verhogingen de afgelopen

jaren veel pijn gedaan, omdat de huren zijn verhoogd, terwijl hun inkomen niet is meegegroeid” zegt hij verwijzend naar de nagenoeg gelijk gebleven AOW en de niet geïndexeerde pensioenuitkeringen. “Veel ouderen hebben daardoor financieel veel ingeleverd. Vooral als je alleen maar AOW hebt, komt dat hard aan.”

Sociale corporatie

Over de wooncorporatie zegt Hugo: “Woonpartners is een financiële gezonde organisatie. De corporatie is strak georganiseerd. Ze heeft een sterke financiële positie en doet veel aan nieuwbouw. Maar ook als je kijkt naar wat Woonpartners aan renovatie doet, doet ze het goed. Dat laatste is ook in het belang van de zittende huurders. Dat is het voordeel als je een strak financieel beleid voert.” Ook zegt hij: “Woonpartners is een heel



Hugo Slootjes: ‘Meer samenwerking met de huurders en met andere organisaties’

sociale organisatie. Als voorzitter van de Werkgroep Wonen van de Seniorenraad heb ik me sterk gemaakt voor een appartementencomplex voor senioren in de nieuwbouwwijk Triangel in Waddinxveen. Woonpartners heeft ons destijds gesteund met een opstartbedrag (een lening), waardoor de werkgroep van start is kunnen gaan.”

Huurverhogingen

Wat volgens Hugo overigens nog niet altijd even soepeltjes loopt, is de klachtenafhandeling. “Bij een klacht over een klemmende deur moet het geen weken duren voordat zo’n probleem is opgelost. Het is de categorie ‘Kleine klusjes, grote irritaties’. Huurders hebben een probleem. Los dat dan ook snel op.” Dat de corporatie zo sterk hamert op nieuwbouw, vooral sociale woningbouw en renovatie juicht Hugo toe. “Maar”, voegt hij eraan toe, “kom ook eens de huurders wat meer tegemoet in de huurverhoging, want die verhogingen jaar op jaar werken cumulatief. In procenten lijkt een verhoging misschien weinig, maar in euro’s tikt dat bij elkaar opgeteld hard door. Zeker als je een kleine beurs hebt.”

Sociale organisatie

Corporaties zijn onmisbaar voor het realiseren van sociale woningbouw, benadrukt Hugo. Die rol wordt de komende jaren alleen maar belangrijker, verwacht hij. “De verhouding arm-rijk staat onder druk. De behoefte aan sociale woningbouw is groot. Vanuit de rijksoverheid is er druk om daar meer aan te doen. Maar dan moeten gemeenten wel de mogelijkheden bieden om daarin mee te doen.” Wat Hugo een slechte zaak vindt, is dat de wooncorporaties de melkkoe van de rijksoverheid zijn, zoals de verhuurdersheffing, die de corporaties is opgelegd. “Daarmee pakt de overheid niet de corporatie, maar de huurder.”

Klimaatakkoord

Een punt van zorg vindt Slootjes ook de energietransitie, de overstap naar ‘schone energie’, waartoe Nederland zich in het Klimaatakkoord internationaal heeft verplicht. “Bestaande woningen gasloos maken is een dure zaak. De corporatie-

wereld heeft waarschijnlijk onvoldoende geld voor die ombouw. Dat zou kunnen leiden tot hogere woonlasten. Huurders die dat niet kunnen opbrengen, zullen dus gecompenseerd moeten worden”, vindt hij.

Kritisch meekijken

Hugo zat van 2006 tot 2013 op voordracht van de HWZM ook in de Raad van Toezicht van Woonpartners. Toezicht houden betekent kritisch meekijken met het beleid van de corporatie. “Als toezichthouder moet je onafhankelijk zijn. Vrij en objectief kunnen oordelen en de directeur-bestuurder kunnen aanspreken op het gevoerde beleid”, aldus Hugo. Tegenwoordig heet de Raad van Toezicht Raad van Commissarissen. Raad van Toezicht vindt hij zelf een passender term voor een woningcorporatie. “Bij Raad van Commissarissen heb je toch een andere beleving. Dat is meer ‘bedrijfsleven’. René Mascini, de directeur-bestuurder van Woonpartners, zegt altijd: ‘De huurder is onze belangrijkste stakeholder. De huurders brengen het geld binnen, waar wij grotendeels ons bestaansrecht aan ontleunen.’ Dat is een gegeven”, aldus Hugo.

Zelfonderzoek

Het functioneren van de corporatie ligt onder een flink vergrootglas om de zaak scherp te houden. In de Raad zitten leden met een grote verscheidenheid aan kennis en ervaring. De directeur-bestuurder wordt ieder jaar door de toezichthouders kritisch bevraagd over het gevoerde beleid in het afgelopen jaar.

De directeur-bestuurder maakt daarnaast steeds ook een kritische analyse van zijn eigen functioneren.

Verder doet een onafhankelijk onderzoeksbureau eens in de vier jaar in opdracht van de toezichthouders bij de diverse partijen, waarmee Woonpartners te maken heeft, navraag naar het functioneren van de corporatie en de directeur-bestuurder. Ook de HRHM, de ondernemingsraad van Woonpartners en wethouders van de gemeenten worden daarbij ondervraagd.

Hugo: “Als toezichthouder moet je altijd sceptisch kijken naar wat de directeur-bestuurder doet. Dat is je functie. Maar ook naar het eigen functioneren van de Raad wordt kritisch gekeken.”



‘Kom de huurders wat meer tegemoet in de huurverhoging’

Jongere huurders

“In de belangenbehartiging is voor de huurder nog een hele wereld te winnen”, zegt Hugo. “Een huurder heeft vele belangen. De HRHM moet daarom nadenken over meer samenwerking met de huurders en met andere organisaties. De HRHM moet ook meer draagvlak creëren onder huurders”, vindt hij. “Ook Woonpartners zou daar een rol in kunnen spelen, omdat zij daar ook belang bij heeft.”

Waar in de belangenbehartiging ook behoefte aan is, is een grotere inbreng van jongere huurders. Hugo: “Bij huren gaat het ook om leefbaarheid, veiligheid en zorg. Wie wil er wat betekenen voor zijn leefomgeving? Wie wil daar wat

aan doen? Ook jongere huurders hebben belang bij een goede leefomgeving. Pak dat dan ook op en denk mee.” Dat gebeurt nu te weinig, vindt hij. “Het baart me zorgen.”

Maak als huurdersorganisatie ook gebruik van mensen die specifieke kennis hebben over financiën, veiligheid en leefbaarheid, maar geen huurder zijn van Woonpartners, vindt Hugo. “Waarom zou je dat niet doen als dat je verder helpt? Huurders en niet-huurders hebben gemeenschappelijke belangen. Je moet iets verder kijken dan je eigen voordeur.”

Ton Schönwetter

De huurders van Tussenzicht wonen gasloos

Tot 2030 moeten 2 miljoen huishoudens van het aardgas af, zo wil de overheid. De nieuwbouwappartementen aan Tussenzicht in Waddinxveen waar Gerrit Uitbeijerse en Bert Mulder wonen zijn al zo ver. Gerrit en Bert betalen voor warmte in plaats van aardgas.

Het is een net even andere manier van je woning verwarmen. De appartementen van Gerrit en Bert hebben verwarmingsbuizen in de vloer en in het plafond is een geautomatiseerd ventilatiesysteem aangebracht dat 24 uur per dag zijn werk kan doen als dat nodig is. Een digitale warmte/koudemeter houdt de kamertemperatuur in de gaten. In elk vertrek hangt een thermostaat die de temperatuur ter plekke regelt. De hoofdthermostaat hangt in de woonkamer. Een warmtepomp zorgt voor de warmte. Die pompt verwarmd water door de buizen en voert het afgekoeld weer af. Het warme water komt uit de aardbodem en wordt door een pomp in het ketelhuis van de flat van honderden meters diep uit de aarde opgepompt en zo nodig verder opgewarmd en opgeslagen in een groot buffervat, zodat er altijd voldoende voorraad is voor alle appartementen. Diezelfde centrale pompinstallatie pompt ook

afgekoeld water weer terug in de aarde om het daar opnieuw te laten opwarmen.

Stookgedrag

Een woning huren zonder die vertrouwde verwarmingsketel en al die lelijke radiatoren is 'effe een dingetje'. Maar hoe het systeem werkt en wat je precies moet doen, staat allemaal keurig beschreven in een gedetailleerd gebruikershandboek voor de huurder en op de handige instructiekaart van nog geen twee A4-tjes. Gasloos wonen betekent in ieder geval: het 'stookgedrag' veranderen. "Vooral voor de oudere huurder is het omschakelen", vertelt Gerrit. "Onze generatie is gewend aan stralingswarmte. Die is geneigd aan de thermostaat te draaien als het te koud of te warm is. Dit systeem werkt anders. Het houdt de temperatuur in de woning dag en nacht gelijkmatig en comfortabel."

Afblijven

Het systeem levert standaard warm water van 40 graden om de woning te verwarmen en van 18 om te koelen. De thermostaat hoeft 's avonds niet meer omlaag", legt hij uit. "Eén keer de juiste kamertemperatuur instellen voor de zomer en één keer voor de winter. Verder moet je er vanaf blijven. Dat werkt het

beste. Als je steeds de temperatuurinstelling verandert, kun je de boel flink ontregelen. Dat kan je flink voor extra energiekosten zetten. Wanneer je het koud krijgt, kun je ook beginnen met een vest aantrekken." In de zomermaanden kan de pomp ook koud water door de leidingen pompen, die neemt dan warmte op en koelt de woning. Zo blijft de temperatuur in huis aangenaam constant. Overigens, is het warme water voor de kraan gewoon 60 graden. Vrije keuze van energieleverancier is er alleen voor de stroomlevering. De huurder betaalt een bedrag voor het vastrecht en voor de afgenomen hoeveelheid warmte. Voor de warmtelevering geldt een verplichte afname. Dat is geregeld via het huurcontract. Zonder die verplichte afname is het systeem voor een energieleverancier namelijk niet rendabel te maken.

Vloerbedekking

Gerrit heeft zijn verwarmingssysteem 's zomers afgesteld op 18,5 graad. "Het gaat automatisch koelen bij een buitentemperatuur van 21 graden", vertelt hij. In de winter staat de temperatuur afgesteld op 20 graden. Bij Bert Mulder op respectievelijk 17,5 en 21 graden. Gerrit: "Verwarming en koeling moeten goed op elkaar zijn afgestemd, anders kan de vloer gaan 'zweeten' door condensvorming." Bert: "Condens hangt ondermeer ook af van het soort vloerbedekking. Bij linoleum zonder ondervloer bijvoorbeeld heb je sneller condensvorming dan bij laminaat. Je moet dus goed opletten welke vloerbedekking je neemt." Die mag niet al te zeer isoleren, anders werkt de vloerverwarming niet goed. Ondertapijt is 'verboden'.

Bewonerscommissie

Het flatgebouw, waar Gerrit en Bert wonen, maakt deel uit van 'Het bastion', een nieuwbouwcomplex van meerdere woonflats, winkels en andere voorzieningen, zoals een bibliotheek, banken en een theater en een ondergrondse parkeergelegenheid voor 1.200 auto's. Het woongedeelte is een mix van koopwoningen



'Bij nieuwbouw zijn bewonerscommissies juist extra noodzakelijk'

en woningen voor de sociale en vrije huursector. Woonpartners is - verdeeld over drie flatgebouwen - eigenaar van 134 van dergelijke appartementen. Gerrit en Bert wonen er sinds de oplevering in 2015 en zijn lid van de vijfköppige bewonerscommissie van de 97 appartementen in Gebouw 3 en 4. Daarvan onderhouden twee leden namens de huurders het contact met 'de buitendienst' (de uitvoering van het onderhoud van het gebouw). Gerrit en Bert doen met name 'het vergadercircuit', het overleg met gemeentelijke instanties, Woonpartners en beheerders van het complex. Gerrit:

"Gebouw 3 is 100 procent eigendom van Woonpartners. Bij Gebouw 1 en 4 heb je voor onderhoud en dergelijke te maken met de vereniging van eigenaren." Over het beheer van het complex praten diverse partijen mee, zoals de beheerder van de investeringsmaatschappij (ASR), ondernemersvereniging Gouweplein, de beheerder van de garage, verschillende verenigingen van huiseigenaren, diverse woningcorporaties, particuliere verhuurdersorganisaties, enzovoorts. "Omdat er zoveel partijen bij betrokken zijn, is snel dingen geregeld krijgen wel eens lastig." De bewonerscommissie hoeft overigens niet met al deze partijen zelf in gesprek. "Veel overlegzaken zijn voor Woonpartners."

Klachten

De bewonerscommissie heeft zijn bestaansrecht inmiddels ruimschoots bewezen. Gerrit: "Dit is een groot, onoverzichtelijk complex. Dat zorgt voor allerlei soorten klachten, zoals een onduidelijke vluchtroute in de garage." Bert: "Als er klachten zijn, bellen we er bij Woonpartners direct achteraan. Meestal wordt het snel opgelost." Soms is er ook een probleem dat niet zo snel oplosbaar is. Bert: "In deze flats wonen bijvoorbeeld ook mensen met een rollator of een rolstoel. Maar deze gebouwen zijn daar eigenlijk niet zo goed op ingericht. Inmiddels heb-

ben ze dan ook de kwalificatie gekregen 'Minder geschikt voor gehandicapten en 65-plussers'."

Fietsenstallingsprobleem

Ook zo'n aandachtspunt is de fietsenstalling voor Gebouw 3. Die heeft de architect helemaal aan de andere zijde van het complex gepland, waardoor bewoners een fors eind moeten lopen. "Voor veel ouderen is dat te ver. Als je als vrouw 's avonds van de fietsenstalling naar je woning moet, is dat geen pretje", vertelt Gerrit. Het fietsenstallingsprobleem is nog steeds niet opgelost. Gerrit: "In een ouder flatgebouw speelt dit soort problemen veel minder. Daar is een en ander veel meer al geregeld. Daarom is het ook zo belangrijk dat ook huurders in nieuwbouw zich organiseren in een bewonerscommissie." Bert vult aan: "Als bewonerscommissie zitten we ook bovenop de jaarlijkse afrekening van de servicekosten. Wij kregen bijvoorbeeld de kosten van tuinaanleg doorberekend. Maar die zijn voor rekening van de verhuurder, niet voor de huurder. Een administratieve fout. Dat is nu rechtgezet." Gerrit: "Wat hier trouwens nodig is, is een uitleg in buitenlandse talen over wat je als huurder wel en niet mag, want dat is lang niet voor iedereen duidelijk."

Margreet van der Velde



Bert Mulder (links) en Gerrit Beijerse: Meer betalen voor vastrecht, minder voor energie

De plannen van Woonpartners

Woningbouwverenigingen zijn in de ogen van het kabinet een belangrijke aanjager bij het aardgasloos maken van woningen. In plaats van aardgas wordt dan gebruik gemaakt van bijvoorbeeld warmte die wordt aangevoerd uit warmtenetten. Maar ook warmtepompen, biogas en ecostrøm van wind- en zonne-energie worden hiertoe ingezet.

Woonpartners streeft voor haar huurwoningen naar het bereiken van - gemiddeld - energielabel B in 2021. Dat gebeurt vooral via energiebesparingsmaatregelen als isolatie en energiezuinige ketels. De corporatie doet die aanpassingen zoveel mogelijk tegelijkertijd met andere werkzaam-

heden aan de woningen (renovaties, groot onderhoud). Inmiddels zijn alle gebouwencomplexen met collectieve installaties en geschikte daken al voorzien van zonnepanelen. "Het lagere energiegebruik heeft direct een gunstig effect op de woonlasten", aldus Willem van den Berge, adjunct-directeur van WP. Wat ook helpt, is dat huurders beter letten op hun stookgedrag, stelt hij. Daarmee is ook nog steeds veel kostenbesparing mogelijk. Woonpartners bouwt al langer ook gasloze woningen. Zo zijn niet alleen de woningen in het Centrumplan in Waddinxveen (126 woningen) gasloos, maar ook de Georgina Sanderstoren in Gouda-Oost (66 woningen). "Alle nieuwbouwprojecten die nu in ontwikkeling worden genomen, worden gasloos" aldus Van den Berge.



De gasloze woningen van het Centrumplan in Waddinxveen

■ ‘Een goede wijk heeft een goede mix aan woningen’

In de Waddinxveense nieuwbouwwijk Park Triangel moeten meer sociale huurwoningen komen. Ook moet er geëxperimenteerd worden met alternatieve vormen van opvang van urgente huurders, vindt Henry ten Zijthoff. Hij is wethouder Wonen, Zorg en Arbeidsparticipatie in die gemeente.



De norm in Waddinxveen is: minimaal 30% van de woningen is voor sociale huur. “Die 30 is een algemene norm die de meeste gemeenten nastreven, maar eraan voldoen is niet verplicht”, benadrukt Henry ten Zijthoff. De norm speelt mee bij beslissingen over nieuwbouwprojecten, net als de bevolkingssamenstelling en de behoefte aan dergelijke woningen. Waddinxveen zit er ruim boven, aldus de wethouder. Ten Zijthoff wil dat graag zo houden, maar beseft ook maar al te zeer hoe snel een groeigemeente als de zijne daar weer onder kan zitten. Bijvoorbeeld door de afbraak van oude woningen. En door een onevenwichtige opbouw van nieuwbouwwijken. De wethouder: “In Park Triangel bijvoorbeeld is maar 7% van de woningen bestemd voor sociale huur. Dat is jammer. Die nieuwbouwwijk is niet in evenwicht. Een goede wijk heeft een goede mix van alles.” In de Triangel-wijk moeten in totaal 2.700 woningen worden gerealiseerd. Daarvan staan er nu 400.

Op Waddinxveen hebben ook veel woningzoekenden uit andere gemeenten hun hoop gevestigd. Dat zet lokaal de woningmarkt behoorlijk onder extra

druk. “Zestig procent van de nieuwbouw is ‘overloop’. Ook bij ons hebben starters het moeilijk”, aldus de wethouder.

Meer sociale woningbouw

Ten Zijthoff wil in de Triangel de komende jaren inzetten op meer sociale woningbouw. “Dat wordt nog zwaar onderhandelen, maar voor ons was dit een van de voorwaarden voor een bestuursakkoord met de andere partijen in de raad, zegt Ten Zijthoff, wethouder namens de GroenLinks/PvdA-fractie in de raad. “Als er binnen twee jaar afspraken liggen voor



Henry ten Zijthoff: ‘Ook bij ons hebben starters het moeilijk’

extra woningen ben ik tevreden. Daarna ben je zo drie jaar verder voor het gerealiseerd is. Woningbouw is langere termijnwerk.” De bouw van die sociale huurwoningen zelf moet komen van Woonpartners, de enige wooncorporatie die actief is in de gemeente. “Voor Woonpartners is sociale woningbouw core business. Wooncorporaties zijn er voor de bouw van woningen voor mensen met een laag inkomen. Elke corporatie heeft belang bij de bouw van méér sociale woningen”, zegt hij.

Doorstroomwoningen

“Ik zou in de Triangel ook graag meer experimenten met alternatieve woonvormen willen”, gaat Ten Zijthoff verder. Hij doelt daarbij ondermeer op de bouw van specifieke doorstroomwoningen voor de tijdelijke opvang van ‘urgente gevallen’, zoals bij scheidingen, gedwongen huisuitzettingen en mensen met een vluchtelingenstatus die acuut een woning nodig hebben om een eigen leven te kunnen opbouwen. “Denk aan een stuk of veertig ‘primitieve’ woningen waar iedereen met een urgent probleem maximaal één à twee jaar mag wonen om van daaruit mee te dingen naar een permanente woning. Na die tijd moet je er hoe dan ook uit. Verlenging is alleen mogelijk als de betrokkene volop heeft gereageerd op woningen via WoningNet, maar nog niet geslaagd is in het vinden van permanente huisvesting. Het is vooral een manier om mensen op weg te helpen”, legt de wethouder uit. Het haalt tijdelijk wat druk van de ketel voor andere woningzoekenden, denkt hij. “Het is maar een idee. Er zijn ongetwijfeld allerlei redenen te bedenken waarom zoiets niet zou kunnen en misschien kan het ook niet, maar ieder creatief idee om de druk op de woningmarkt te verminderen is het waard om serieus naar te kijken”, zegt Ten Zijthoff.

Middensegment

Waar hij zich in zijn gemeente zorgen over maakt, is de situatie voor het zogeheten middensegment huurders: “de huurders met een huur tussen 711 en pak



Nieuwbouw in Park Triangel

hem beet 850 euro”. Ten Zijthoff: “Er is een groot gat gevallen in de huurmarkt. Als je in de vrije huursector zit, is kopen vaak goedkoper dan huren. Bij degenen met een huur boven de 1.000 euro lukt dat meestal ook wel. Maar voor het middensegment is dat echt een probleem. Die huurders zijn nu vaak veroordeeld tot de vrije sector, omdat er geen koopwoning beschikbaar is.” De oplossing ligt in meer betaalbare nieuwbouw voor deze groep, maar een snelle, eenvoudige oplossing voor dit probleem is er niet. Waddinxveen heeft naar verhouding veel zogeheten scheefwoners. “Het zijn er meer dan in Gouda.”

Inbreien

Behalve ruimte voor de bouw van nieuwe wijken, heeft Waddinxveen ook nog talrijke mogelijkheden voor het zogeheten ‘inbreien’: de bouw van woningen op open plekken in dorp of stad. “Maar dat gaat niet zo maar overal, want je wilt je gemeente ook groen en leefbaar houden”, zegt Ten Zijthoff. Voor dat inbreien is bovendien toestemming nodig van de provincie. Andere gemeenten kunnen bezwaar maken als die inbrei-plannen hun eigen bouwbeleid dwarsbomen. Ten Zijthoff: “Je moet er dus voor zorgen dat gemeenten elkaar onderling geen vliegen gaan afvangen.” Dat gebeurt onder andere door elkaar tijdig te informeren over bouwplannen en woningbehoeftes.

Gouda Oost

Ten Zijthoff (66) was tot zijn pensionering (dit jaar) woonconsulent bij Woonpart-

ners en lid van de Ondernemingsraad. Hij was bij de corporatie ondermeer verantwoordelijk voor de verplaatsing van huurders uit Gouda Oost om nieuwbouw en herinrichting van de wijk Oosterwei mogelijk te kunnen maken. “De boodschap aan de huurders was geen gemakkelijke”, vertelt hij. “Zo’n 350, merendeels arm-lastige gezinnen kregen te horen dat ze van een relatief grote woning naar vaak een kleinere moesten met veelal ook een hogere huur.” Voor Ten Zijthoff was het een intensieve periode, maar uiteindelijk slaagde hij in zijn opdracht. “Om zoiets te kunnen laten slagen, moet je je het lot van die mensen aantrekken. Ik was 7 x 24 uur per week aanspreekbaar voor hen. Je moet altijd denken: Hoe zou jij reageren als je zo’n



‘Durf te experimenteren bij nieuwbouw’

boodschap krijgt?”, vertelt hij. De meeste huurders kwamen terecht in een andere woning van Woonpartners in Gouda. Sommige in Waddinxveen. Voor sommige anderen is onderdak gevonden in een woning van Mozaïek Wonen, de andere wooncorporatie. De meesten zijn daarna op hun nieuwe plek blijven wonen. Enkele tientallen zijn teruggekeerd naar de nieuwbouw in de oude wijk. “Iedereen weer terug naar zijn oude wijk gaat gewoon niet”, aldus Ten Zijthoff. Over hoe het uiteindelijk gelopen is en over wat de verplaatsing vervolgens heeft opgeleverd, is hij tevreden. “Als zo’n oude flat wordt gesloopt, komen de gevoelens en al die dingen, die daar gespeeld hebben, weer even boven. Maar als je nu die wijk ziet of bijvoorbeeld zo’n Leo Vroman-toren. Ja, dat is mooi geworden.”

Huurder

Ten Zijthoff woont zelf in Waddinxveen ook in een huurwoning, een gasloze. “Ik betaal behoorlijk meer aan de kosten voor vastrecht en heb dus hogere energiekosten dan toen ik nog op gas stookte.” De prijs voor het vastrecht ligt vast. “Het leveringscontract hangt bij de gasloze woning aan je huurcontract vast, omdat het een gemeenschappelijke voorziening is. Maar het staat verder los van je huurcontract. De vastrecht prijs en het energieverbruik staan los van de huur. Dat is iets voor de huurdersorganisatie om op te letten bij al die nieuwe energievormen: Van wie is het energiecontract? Als huurder moet je je dat goed realiseren. De prijs van het vastrecht stijgt, maar Woonpartners kan daar niets aan doen. Het contract voor de levering van energie is geen onderdeel van je huurcontract. Goed opletten dus als je tekent. En niet huilen bij Woonpartners over een hogere energierekening dan je wellicht gewend was in een vorige woning.” Bestaande huurwoningen gasloos maken wordt de komende jaren nog een flinke opgave, denkt Ten Zijthoff. “Zonnepanelen, dat lukt nog wel. Daar moet de corporatie dan voor zorgen. Maar ieder huis op korte termijn een warmtepomp? Ik zie het nog niet zo gauw gebeuren.”

Ton Schönwetter

De huismeester doet veel meer dan onderhoud

Sommige huurflats van Woonpartners hebben een eigen huismeester. De huurder betaalt daarvoor. De huismeester zorgt dat de flat schoon is en dat alles heel blijft en werkt, maar hij houdt ook een oogje in het zeil ook bij het persoonlijke wel en wee van de huurder. Woonpartners heeft er vier, onder wie Jan-Willem Smit.

"Huismeester klinkt ouderwets. Eigenlijk ben ik complexbeheerder", vertelt Jan-Willem. "Bij huismeester denk je aan een man in een stofjas die het portiek schoon houdt en zelf in het complex woont. Al haal ook ik wel eens een spinnenweb weg en maak het trappenhuis schoon. Maar als de vervuiling ernstig is, wordt het schoonmaakbedrijf ingeschakeld."

Veertien complexen

Jan-Willem beheert in Gouda veertien appartementencomplexen: in totaal zo'n 600 woningen, gebouwd tussen ongeveer 1950 en nu). Dat worden er binnenkort negen, want er komt een nieuwe huismeester bij. De complexen liggen in Goverwelle, Gouda Oost en Korte Akkeren. Afhankelijk van het complex gaat dat om gemiddeld 2 tot 10 uur per week. Bij sommige andere complexen zet hij alleen de volle papiercontainers buiten om ze te laten legen. Het prettige van een huismeester is dat er bij klachten of problemen één vast iemand altijd direct aanspreekbaar is, 'de boel' in de gaten

houdt en actie onderneemt als dat nodig is. Jan-Willem: "We houden met een schuin oog ook de staat van de eengezinswoningen in de gaten. Als ik daar iets verkeerd zie gaan, bel ik aan en vraag de huurder er wat aan te doen."

Dichtklappende deur

Het werk van een huismeester is heel divers. Veel valt in de categorie klein onderhoud. Dan gaat het bijvoorbeeld om een niet goed sluitende algemene toegangsdeur, een deurklink die gerepareerd moet worden, een defecte lamp in het trappenhuis of een dranger op de galerij die niet goed is afgesteld, waardoor de deur te hard dichtklapt. Soms kan hij het probleem zelf snel te verhelpen, soms duurt het langer of moet hij een gespecialiseerd bedrijf inschakelen. Woonpartners heeft zelf voor onderhoudswerk vijf vaste medewerkers in dienst. Het grotere werk wordt vaak uitbesteed aan gespecialiseerde klus- en bouwbedrijven. "Keukens plaatsen bijvoorbeeld doen we zelf niet meer."



Jan-Willem Smit: 'Wij zijn er voor de leefbaarheid'



Dierenoverlast

Kleiner onderhoudswerk in een complex doet Jan-Willem vaak zelf. "Dat scheelt geld en administratie." Jan-Willem heeft een timmermansvakopleiding gevolgd. Hij heeft twintig jaar in de bouw gewerkt. Voor hij in 2017 als huismeester begon, werkte hij tien jaar bij de onderhoudsdienst van Woonpartners. Naast zijn timmeropleiding, heeft hij bovendien cursussen gevolgd voor elektra en loodgieterswerk. Dat komt hem nu goed van pas. "Vaak geef ik huurders advies hoe ze iets moeten doen en waar ze dan op moeten letten", vertelt hij. Soms ook gaat het ook over beveiliging, zoals bij een huurder die te maken kreeg met een poging tot inbraak. "Die heb ik geholpen met beveiligingstips en met het aanbrengen van een spionnetje om het gevoel van veiligheid te vergroten." Maar ook bijvoorbeeld bij overlast van honden, ongedierte (muizen, ratten), wespen en vogels (meeuwen) wordt Jan-Willem te hulp geroepen. Soms moet hij daarbij omzichtig te werk gaan. "Bij een dierenprobleem moet je vreselijk uitkijken met wat je doet. Je kunt niet zo maar even een meeuwennest verwijderen. Je hebt zo een dierenactivist achter je aan. Tegen overlast door meeuwen en ongedierte kun je trouwens zelf als huurder ook heel veel doen: Laat geen voedselresten rondslingeren."

Liftproblemen

Jan-Willem heeft ondermeer ook een cursus gevolgd over lifttechniek. Hij is bevoegd om in noodsituaties zelf een lift te bedienen om mensen veilig uit de lift te krijgen als die niet meer werkt. Jan-Willem: "Elk liftstelsel werkt weer anders. Om te weten hoe je dat in noodsituaties veilig in beweging kunt krijgen, moet je goed weten hoe het werkt en wat je moet doen." Om zijn kennis op peil te houden moet hij iedere twee jaar naar een bijspijker cursus.

Brievenbus

Om huurders met een klacht of probleem snel ter wille te kunnen zijn, heeft Jan-Willem in elk complex een eigen brievenbus, waar ze hun klachten en meldingen kwijt kunnen. "Dat werkt prima. De ene week krijg ik tien klachten, de andere keer twintig. Daar is geen peil op te trekken." Een mailtje sturen of bellen kan natuurlijk ook, want "niet elke huurder heeft een computer". En anders is er nog het huismeesterspreekuur, waar de huurders met hun zorgen, problemen en opmerkingen terecht kunnen. Jan-Willem: "Vooral voor oudere huurders die de Nederlandse taal niet goed machtig zijn, is dat een uitkomst. Via de telefoon uitleggen wat er aan de hand is, lukt vaak niet. Op zo'n spreekuur lukt dat - vaak met wat aanvullend handen- en voetenwerk - meestal wel."

Klachten

"Wij zijn er om de leefbaarheid van het complex te waarborgen. We spreken huurders bijvoorbeeld ook aan over geluidsoverlast en vervuiling", vervolgt hij. Jan-Willem gaat in zo'n geval altijd met de veroorzaker in gesprek. "Meestal zijn de problemen in redelijkheid op te lossen. Maar soms ook loop je tegen situaties aan, waarbij de woonconsulent wordt ingeschakeld", vertelt hij. "Sommige huurders laten hun woning vervuilen. Vaak zijn dat mensen die niks meer willen en zichzelf en hun woning verwaarlozen. Daar is professionele hulpverlening en veel begeleiding bij nodig." Ook hulpinstanties uit het Nelson Mandela-wijkcentrum, een complex van Woonpartners, springen dan bij. In dit wijkcentrum zetelt onder andere ook het Sociaal Team. Verder zijn er ondermeer

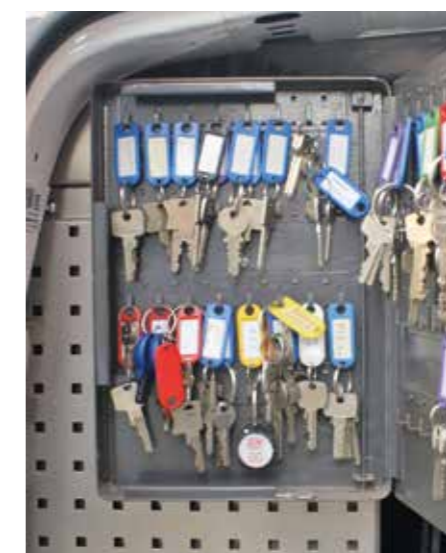


In elk complex is een brievenbus voor klachten en problemen van de huurder

een basisschool en kinderopvang gevestigd en houdt de wijkagent er spreekuur. Ook is het een plek voor allerlei buurtactiviteiten.

Sociale problemen

De sociale problemen van huurders worden steeds belangrijker in het werk van de huismeester. Zo heeft Jan-Willem ook een cursus 'Signaleren achter de voordeur' gevolgd om beginnende dementie bij huurders te kunnen herkennen. "Daar moet je heel alert op zijn", vertelt hij. "Ouderen die zorg nodig hebben, moeten noodgedwongen langer op zichzelf blijven wonen. Wooncorporaties krijgen daardoor steeds meer te maken met dergelijke problematieken. Ik let bijvoorbeeld ook op of iemand niet vereenzaamt. Vooral bij alleenwonende oudere huurders komt dat veel voor. Maar ik heb bijvoorbeeld ook te maken met verwarde mensen en statushouders



(vluchtelingen met een verblijfsvergunning) met allerlei soorten hulpvragen. Zo kwam er laatst een bewoonster naar me toe met een medicijnenlijst die ze niet begreep. Maar daar waag ik mij niet aan. Die heb ik naar haar arts verwezen." Bij verwarde huurders is de onvoorspelbaarheid van hun gedrag vaak een punt. "Dat vraagt veel van je in de omgang met hen."

Zwakstroom

Nieuwe huurders kunnen standaard rekenen op een kennismakingsbezoek van Jan-Willem, zodat ze weten waar ze terecht kunnen met hun vragen en problemen. Ook geeft hij hen dan tips en adviezen over de woning. Jan-Willem: "Een standaardvraag is altijd: Waarom is er geen stopcontact in de berging? Daar is bewust zwakstroom aangelegd. Dat is gedaan om te voorkomen dat bewoners daar complete werkplaatsen inrichten of stroom aftappen voor dingen die niet door de beugel kunnen."

Bloembakken en tv-schotels

"Waar ik ook op let, is bijvoorbeeld of vluchtwegen in een complex goed begaanbaar zijn. En of nooduitgangen niet geblokkeerd zijn door bijvoorbeeld een kast of een bankstel dat huurders daar neergezet hebben." Ook fietswrakken houdt hij in de gaten. "Sommige mensen moeten van hun fietswrak af en dumpen dat dan voor een complex. Die sticker ik en haal ik weg als er lange tijd niks mee gebeurt." Zwerfvuil in het plantsoen meldt hij bij de gemeente. "Die ruimte dat vervolgens op." Waar Jan-Willem in de complexen ook op let: tv-schotelantennes en overhangende bloembakken aan de balkons en wasrekken aan de buitenkant van het balkon. Dat is niet toegestaan. "Het oogt niet erg fraai. Maar de belangrijkste reden is: We willen geen gevaarlijke situaties bij de flats. Vooral met bloembakken en tv-schotels loop je een groot risico dat die bij een storm naar beneden komen, omdat ze niet goed bevestigd zijn. Met alle gevolgen van dien." Tot slot: "Het leukste van dit werk is de omgang met mensen. De meeste huurders denken en helpen mee om de boel op orde te houden. Schoon, heel en veilig! Woonpartners wil hetzelfde."

Margreet van der Velde

■ Buurtvoorlichters gezocht

De woningbouwcorporatie, de gemeente, het sociaal team en andere organisaties willen bewoners graag informeren over wat er speelt. Over bijvoorbeeld het ophogen van de straat, een belangrijke informatiebijeenkomst of activiteit of een nieuwe regeling. Vaak wordt daarbij ook een buurtvoorlichter ingeschakeld.



Niet iedereen heeft internet, ontvangt een huis-aan-huisblad of leest de voorlichtingsfolders die in de brievenbus worden gestopt. Daarom is er in Gouda het Project Buurtvoorlichters opgezet. De buurtvoorlichter (M/V) geeft bewoners persoonlijk uitleg over belangrijke, actuele zaken in de wijk. Zo'n informatief gesprekje aan de deur geeft de bewoners tevens de gelegenheid om meer te weten te komen over het hoe en wat van wat er gaande is of gaat gebeuren. In Waddinxveen gebeurt ook iets dergelijks. Hier gebeurt die voorlichting via de wijkplatforms.

Zinvol bezig zijn

Het werk van de buurtvoorlichter is vrijwilligerswerk. Er zitten allerlei prettige kanten aan. Je voelt je nuttig, je doet sociale contacten op, je werkt in een team, je bent in beweging, je leert jezelf presenteren, je geeft informatie aan bewoners, etc. Sommige voorlichters zien het als een mooie manier om werkervaring op te doen. De buurtvoorlichters werken altijd in tweetallen, waardoor je elkaar kunt helpen en van elkaar kunt leren. Het idee is ook dat je als buurtvoorlichter ontdekt wat je kwaliteiten zijn, wat je kan en welke volgende stap je zou willen

zetten. Een mooie kans om een bijdrage te leveren aan de maatschappij en tegelijkertijd zelf een perspectief te hebben richting een vaste baan.

Doe ook mee

Het project Buurtvoorlichters Gouda is doorlopend op zoek naar nieuwe mensen. Wil je meer weten over de buurtvoorlichters, neem dan contact op met Mayke Nieuwenhuis, projectleider Buurtvoorlichters Gouda, m.nieuwenhuis@buurtvoorlichtersgouda.nl, (06) 20 43 42 27. Of kijk op www.buurtvoorlichtersgouda.nl.



■ U hoort nog van ons

Mijn flat werd in 2015 nog verwarmd door een gaskachel. Dat werkte prima. In december van dat jaar kreeg ik een bericht van de verhuurder met de boodschap dat de gashaard verwijderd zou worden en dat er een Cv-installatie zou worden geplaatst. Ook prima. Maar vervolgens gebeurde er bijna één jaar niets. Totdat op 3 november 2016 (!) 's ochtends om 7.30 uur twee mannen uit een Oost-Europees land aan de voordeur stonden, die in gebrekkig Nederlands duidelijk maakten dat zij de badkamer en de keuken kwamen slopen. Ik was verrast, want ik wist van niks. Drie weken zonder verwarming en badkamer in november? Ik dacht het niet. Het gesprek dat volgde liep door de taalproblemen wat moeilijk, maar uiteindelijk kon ik hen toch overtuigen dat er vandaag echt niks te breken en te slopen viel. In de kou zitten en niet douchen? Brrrrr.

Doorschuivertje

Vervolgens dus maar gebeld met de woonconsulente en de opzichter en een nieuwe afspraak gemaakt voor het slopen van de gaskachel en het plaatsen van een nieuwe Cv-ketel. En gelijktijdig de vervanging van het keukenblok maar doorgeschoven naar volgend jaar. Met de afspraak dat wél alvast alles wordt ingemeten voor de nieuwe keuken. Dat ging goed. De Cv-ketel werd geplaatst met tijdelijke leidingen met het oog op de toekomstige renovatie van de keuken. De douche en de verwarming functioneren prima. Wij konden dus schoon en warmpjes de winter door. Met het prettige vooruitzicht: De rest komt dit voorjaar.

Voorjaarskriebels

'Een nieuwe lente, een nieuwe keuken!' Dat was althans de gedachte. Dus in april 2017 voor dit karwei opnieuw contact gezocht met de aannemer. Die had er ook zin in. 'Het oorspronkelijke blok is inmiddels bij een andere huurder geplaatst. Wij gaan een nieuw keukenblok voor u bestellen. Dat wordt dus even wachten. De levering duurt drie tot vijf weken. Daarna kan hij mee in onze planning.' Wanneer hij geplaatst gaat worden? 'Tja, dat weten wij nog niet. Wij hebben het druk, druk, druk. Heel erg druk. En momenteel geen tijd.'

De nieuwe lente

Fijn, dat het weer goed gaat in de bouw. Dat is iedereen natuurlijk van harte gegund na die ellende van de afgelopen jaren. Maar... 2017 was al bijna voorbij en men was nog steeds van plan om de renovatie van de keuken en de afwerking van de badkamer aan te pakken. Maar ja, inmiddels stond de nieuwe winter alweer voor de deur. Niet zo slim! Dus toch maar weer opnieuw opschuiven. Het nieuwe voorjaar in 2018 bracht nieuwe hoop. In april nog maar weer eens geïnformeerd hoe het er nu voor stond met mijn renovatie. 'Het is erg druk in de bouw en wij komen vakmensen tekort, zoals u misschien gelezen heeft. Dat kunnen wij dus even niet zeggen.' Tsja.

Tot maandag

Juni 2018: een heuglijk moment. De aannemer aan de telefoon. Hij wil een afspraak maken voor het inmeten van de keuken. Hè?! Maar beste man, dat is al in december 2016 gedaan. 'Ja, dat kan zo zijn maar wij weten niet wie van onze medewerkers dat gedaan heeft.' Oké, kan gebeuren. Maar: wel erg slordig. En nu? 'Wij bellen u aanstaande maandag.' Daar kun je dus weken op wachten, zo blijkt. Dus uiteindelijk maar een mailtje gestuurd naar de aannemer en de woonconsulente hoe het ervoor staat met de renovatieplannen. (Om de een of andere reden moet ik bij dit project steeds zelf het initiatief nemen om antwoord te krijgen. Terugbellen om mij te informeren over de stand van zaken schijnt erg moeilijk te zijn.) Maar dan: juli 2018! Hoera: bericht! Na de bouwvakvakantie gaat het gebeuren. De mannen komen op maandag 27 augustus voor het afmaken van de klus. Zij hebben tien werkdagen nodig. Een renovatie kan soms lang duren.

Buurder



‘Wij zijn erg te spreken over die renovatie’

Wim en Bernadette Rijnveld uit Zevenhuizen wonen in een huurhuis. Hun woning is drie jaar geleden grondig gerenoveerd. Wim heeft zijn hele leven in de land- en tuinbouw gewerkt.



Het Weideplantsoen

Wonen aan het Weideplantsoen en dan ook nog een pracht van een plantsoen voor de deur hebben. En om je heen straten met namen als de Akkerstraat, De Bongerd en de Korenstraat. Namen die herinneren aan het boerenland dat de wijk eens is geweest.

Beter kun je het niet treffen als je op een boerderij geboren bent en je je hele werkzame leven in de weer bent met planten telen, dieren houden en voedsel produceren.

Wim Rijnveld (82) en zijn vrouw Bernadette wonen er al bijna 34 jaar. Zijn vader had een pachtboerderij en ook Wim is zijn hele leven met de land- en tuinbouw verbonden gebleven.

“Mijn vader had eerst een boerderij in Berkenwoude en daarna in Mijdrecht. Tot twee keer toe moest hij noodgedwongen stoppen, omdat de eigenaar de boerderij zelf wilde voortzetten”, vertelt Wim. Na de tweede keer betrok Wims vader met zijn gezin een nieuwbouwwijktjes-huis, werd grondmonsternemer bij een bodemonderzoeksinstituut en trok als textielhandelaar langs boerderijen om de kost te verdienen.



Wim en Bernadette in De Groene Schuur

Hard werken

Wim was de op een na oudste van het gezin. “Ik stond al op mijn elfde thuis de koeien te melken. Dat gebeurde toen nog met de hand”, vertelt hij over de tijd dat ze nog een boerderij hadden. Gemiddeld werkte hij thuis voor en na schooltijd 36 uur per week mee. Het was de tijd dat op de boerderij nog heel veel

handen nodig waren om alle werk gedaan te krijgen. “Op mijn veertiende ben ik van school gegaan om bij een andere boer te gaan werken. Zeventig uur per week. Inclusief vier uur melken op zondag. Ik moest ’s ochtends om half vijf mijn bed uit. Om vijf uur begon het melken”, vertelt Wim. ’s Avonds werden de koeien opnieuw gemolken.

Op zijn 28ste vertrok hij naar een gemengd bedrijf met melkvee, varkens, kippen en akkerbouw. Zelf boer worden zat er niet in. “Mijn ouders hadden veertien kinderen en de oudsten moesten buiten de deur geld verdienen. De oudsten werkten voor de jongsten. Zo ging dat in die tijd.”

Teler en groentehandelaar

Met zijn kennis en ervaring bracht Wim het uiteindelijk tot bedrijfsleider van een varkensfokbedrijf. Toen dat werd verkocht, kwam hij terecht in de boomkwekerij. Daar begon hij met het huren van 4,5 hectare akkerland om aardappelen, uien, bloemen en vollegrondsgroente te telen en zelf te verhandelen. Wim: “We teelden onder andere suikermaïs, boerenkool en bloemkool. Heel veel bloemkool. Bij elkaar in al die jaren zeker honderdduizend stuks.” Het waren goede jaren. “We hadden klanten uit de buurt, maar ook uit Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Schoonhoven, ’s-Gravezande. Noem maar op. De klanten kwamen overal vandaan. Allemaal dankzij mond-op-mondreclame. Adverteren deden we niet. We hebben bovendien altijd genoeg genomen met een heel kleine



winst. Dat hielp mee”, aldus Wim. “Ik had op een zaterdag soms wel vierhonderd klanten. We oogstten op vrijdag met vier man 3.000 kolven suikermaïs. Op zaterdagmiddag was alles al verkocht. Zo hard ging dat.”

Nog steeds te koop

Aardappelen en groente verkopen doet Wim nog steeds. Hij doet dat nog steeds vanuit De Groene Schuur aan de Middelweg in Moordrecht. Zelf telen doet hij niet meer. Hij koopt zijn producten in bij boeren en tuinders en bij een groothandel in versproducten. “Vroeger verkocht ik wel veertig, vijftig verschillende soorten groenten en fruit, maar nu alleen aardappelen, uien, komkommers en paprika. En verder eieren en honing”, zegt hij. Verkopen doet hij alleen op zaterdag tussen 8.00 en 17.00 uur en van september tot mei, “want dan wordt de kwaliteit van de aardappelen minder. Dan stoppen we ermee.”

Buitenleven

Dat hij als buitenman in een huurwoning woont, vindt hij geen probleem. “De weidsheid, de ruimte om me heen, heb ik nooit gemist. Ik was altijd buiten bezig, op het land.” Ook zijn voorliefde voor dierenhouderij heeft hij altijd kunnen botvieren. “Kippen, cavia’s, konijnen, hamsters. We hebben ze hier allemaal gehad,” zegt Wim. Kippen heeft hij nog steeds. “Het mooie van een dier verzorgen, is dat het je gaat kennen. Als je het goed verzorgd, komt het vanzelf naar je toe. Dieren zijn heel slim.



De Groene Schuur

Ik heb het meegemaakt, dat een paard uitbrak en terugliep naar zijn vorige eigenaar. Die woonde kilometers verderop.”

Groene oase in de wijk

Wim onderhoudt al vele jaren ook een stuk van het plantsoen in de wijk. Als liefhebberij. “Ik heb daar plezier in. Ik kan niet stilzitten. ’s Avonds loop ik altijd even naar het plantsoen om te kijken hoe het erbij ligt”, vertelt ‘de buitenman in hart en nieren’. De ene keer trekt hij er een onkruidje uit. De andere keer snoeit hij een struik bij. Ook heeft hij er wel eens een nieuwe boom bij geplant, vertelt hij. Het resultaat mag er wezen. Verstand van planten en ‘groene vingers’ heeft niet iedereen. Het plantsoen ligt er pico bello bij. Het is een lust voor het oog. Een groene oase, waar de hele wijk plezier van heeft. Niemand in de buurt zal dat ontkennen. “En zelf heb je er natuurlijk ook profijt van dat het plantsoen er zo mooi uitziet”, zegt Bernadette.

Grote renovatie

Het huurhuis waar Wim en Bernadette wonen is van begin jaren ’70. Het is door Woonpartners drie jaar geleden grondig gerenoveerd, samen met de andere huizen in de wijk. “Alleen de muren en het dak stonden nog overeind. We konden er in de tussentijd gewoon in blijven wonen, maar douchen moesten we tijdelijk in een ander huis”, zegt Wim. “De renovatie heeft twee maanden geduurd. We kwamen er goed vanaf. Het toilet en de doucheruimte hadden we eerder al zelf opgeknapt. We hebben het huis altijd goed onderhouden. Ik maak

ieder jaar een rondje langs het huis. Zelf de dakgoot regelmatig schoonmaken en de kozijnen bijhouden scheelt geweldig in het onderhoud. De verf buiten bijvoorbeeld was nog nergens afgebladderd.”

Vloerisolatie

“Wij zijn erg te spreken over die renovatie. We zijn zeer goed geholpen. Woonpartners deed nergens moeilijk over. Ze zijn naderhand zelfs nog komen helpen bij de plaatsing van een vaatwasser die niet goed paste”, aldus Wim. Zelf heeft hij tijdens de opknapping in de keuken met een hakbijlde nog staan bikken om een lelijke laag kurk van de muur te halen die verborgen zat achter de schrootjeswand die verwijderd werd. De aannemer wilde dat achter een nieuw wandje wegwerken, maar Wim, zelf een handige klusser, vond dat maar niks en heeft het op eigen initiatief weggehaald.

Wat Wim minder geslaagd vindt aan de renovatie is de isolatie onder de vloer. Daar is een laag isolerende korrels ondergespoten. “Dat had ik zelf niet gedaan als het mijn eigen huis was geweest”, zegt Wim. “Nu kom je niet meer zo gemakkelijk bij de leidingen die daar lopen. Het huis is er verder ook niet echt warmer van geworden. Omdat er onder de vloer geen ventilatie was, ging bovendien de parketvloer bol staan, maar dat probleem is inmiddels verholpen. Er zijn gewoon wat ventilatiegaten bij geboord.”

Anne van der Geest

■ Werkbezoek HRHM langs projecten Woonpartners

Het voltallig bestuur van de HRHM heeft op 7 september op uitnodiging van Woonpartners een rondleiding gemaakt langs diverse nieuwbouw- en renovatieprojecten van de corporatie in Waddinxveen, Zevenhuizen, Moordrecht en Gouda. Voor het bestuur een goede gelegenheid om zich bij te laten praten over de ontwikkelingen rondom de diverse projecten.

Woonpartners organiseert de jaarlijkse excursie om uitleg te geven over wat de woningcorporatie doet, wat de stand van zaken is en wat de resultaten zijn. Ondermeer ook kwam de realisering van gasloze nieuwbouwwoningen en het gasloos maken van bestaande huurwoningen aan de orde, wat nog een grote, complexe opgave gaat worden.

Petteflets

Bij de Petteflets in Waddinxveen kreeg het bestuur uitleg over hoe bij de opknappbeurt de bewoners zijn begeleid en geïnformeerd over de voortgang van de werkzaamheden. De petteflets heeft 101 sociale huurwoningen voor senioren.

BeBo's

In Zevenhuizen (foto) werd het bestuur bijgepraat over de bouw van zestig zogeheten BeBo's die Woonpartners daar bouwt. BeBo is de afkorting van Beneden-Bovenwoning. De beneden-



woning is bestemd voor ouderen. Het appartement erboven wordt verhuurd aan jongere huurders (starters). In Gouda werd ondermeer de net opgeleverde, gerenoveerde Zuidrandflat bezocht en werden nieuwbouwcomplexen in Gouda Oost bekeken.

Behalve het bestuur van de HRHM, namen ondermeer ook bouwkundigen, wethouders uit Gouda en Waddinxveen, vertegenwoordigers van politieke partijen, projectontwikkelaars en bouwondernemers deel aan het werkbezoek langs de diverse projecten.

Personalialia

Nieuwe penningmeester HRHM

Onze penningmeester Joanna Alarcon heeft haar taak overgedragen aan Arnold Janssen. Helaas werd het te moeilijk een bestuursfunctie goed te combineren met gezin en werk. Jammer, een stem van een jongere huurder in het bestuur zullen we missen.

Arnold Janssen is geen onbekende in het vrijwilligerswerk voor de huurdersbelangen. Arnold is al vele jaren actief in de bewonerscommissie Zuidplas Waddinxveen. Met zijn financieel-administratieve kennis is hij een waardevolle aanvulling van het bestuur.

Een uurtje voor een goed doel

De HRHM behartigt de belangen van alle huurders van Woonpartners Midden-Holland. Om dat goed te kunnen blijven doen, zijn wij voortdurend op zoek naar mensen die zich af en toe een uurtje willen inzetten voor de goede zaak.

We zijn bijvoorbeeld op zoek naar mensen die lid willen worden van een bewonerscommissie en mensen die met ons willen meedenken over zaken als nieuwbouw, onderhoud en renovatie in hun gemeente en over andere zaken waar huurders mee te maken hebben. We zoeken mensen in Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Interesse?

Bel met het secretariaat van de HRHM: (06) 222 88 291



Arnold Janssen