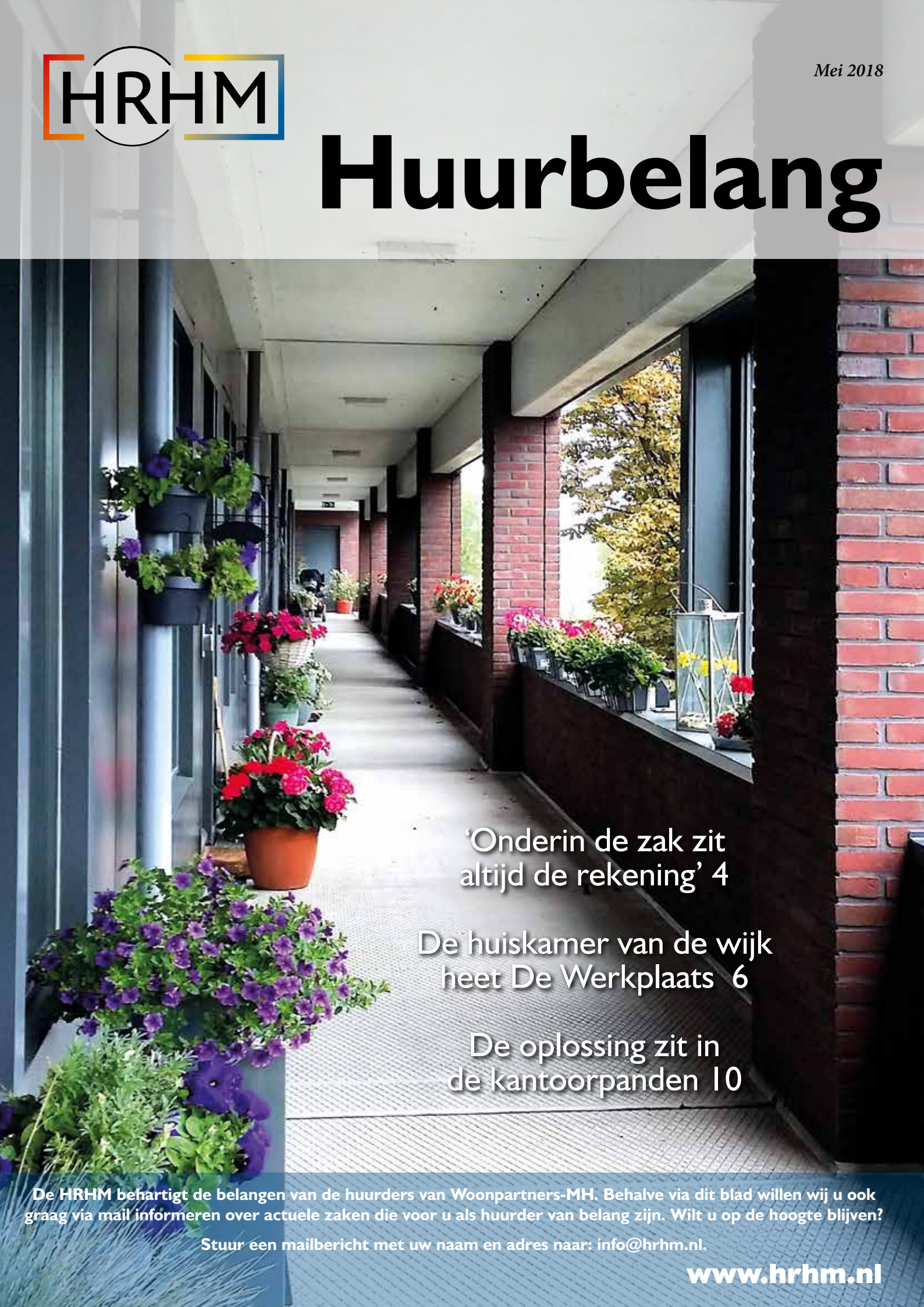


Huurbelang



'Onderin de zak zit
altijd de rekening' 4

De huiskamer van de wijk
heet De Werkplaats 6

De oplossing zit in
de kantoorpanden 10

De HRHM behartigt de belangen van de huurders van Woonpartners-MH. Behalve via dit blad willen wij u ook graag via mail informeren over actuele zaken die voor u als huurder van belang zijn. Wilt u op de hoogte blijven?

Stuur een mailbericht met uw naam en adres naar: info@hrhm.nl.

www.hrhm.nl

Vragen en weetjes

Hoge woonlasten

Nederlandse huishoudens onder de armoedegrens besteden gemiddeld 48% van hun inkomen aan wonen. Na Denemarken is dat het hoogste percentage in de EU. Het meest kwetsbaar zijn jongeren. Van de jongeren tussen 18 en 24 besteedt 70% meer dan 40% aan wonen.

Groeiende ongelijkheid

Nederland behoort tot de top van landen waar de ongelijkheid tussen arme en niet-arme huishoudens het grootst is. De ongelijkheid is tussen 2010 en 2016 met maar liefst 23 procentpunten

toegenomen. De informatie komt uit een vergelijkend onderzoek naar wonen in de EU. Het volledige rapport staat op <http://www.opvang.nl>.

Woonbond

Uit een opiniepeiling van De Volksbank (www.devolsbank.nl) blijkt dat mensen met een beneden-modaal inkomen (41% van de ondervraagden) zich ernstige zorgen maakt over de financiën. Bij woningbezitters is dat 30%.

Veel huurders hebben geldzorgen, stelt ook de Woonbond (www.woonbond.nl). De bond is een actie gestart voor huurverlaging.



Huren aan de Koningin Wilhelminaweg in Gouda

Contact

Vragen of opmerkingen over huurderszaken 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.

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.

Adviseur en medebeslisser

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.

Waakhond

De HRHM zet zich in voor een leefbare en veilige woonomgeving en volgt alle ontwikkelingen rondom huren en wonen op de voet. Actuele thema's zijn ondermeer duurzaamheid en langer gezond en zelfstandig wonen.

De HRHM is nauw betrokken bij ondermeer de realisering van de prestatieafspraken die Woonpartners Midden-Holland 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 voert overleg met tal van andere belangenorganisaties, zoals de Woonbond, wijkteams/-platforms en adviesraden. De standpunten worden afgestemd met andere huurdersorganisaties.

Huurderscommissies

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
'Onderin de zak zit altijd de rekening'	4
De huiskamer van de wijk heet	
De Werkplaats	6
'In Syrië is de woningverhuur anders'	8
Beste Buur 2017	9
De oplossing zit in de kantoorpanden	10
Misverstandje?	13
Toch maar kopen	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, Patrick Hamburg, I-Stock, Shutterstock

Vormgeving: Grafisch Arnold

Druk: NL Drukwerk Pijnacker

Contactadres redactie:

Jan Blom: info@bloms.nl

www.hrhm.nl

■ Van de voorzitter

Werk aan de winkel

Op weg naar een beter huurdersklimaat? Dat was één van de vragen, vlak voor de gemeenteraadsverkiezingen van 21 maart. Als je de politieke partijen mag geloven gaan allen – van links tot rechts – zich hiervoor inzetten de komende vier jaar.

De ervaringen van de huurkoepels waren de afgelopen jaren niet positief. In de gemeentelijke woonvisie staan weliswaar diverse voornemens, maar de resultaten in de uitvoering zijn onvoldoende. De huidige wachttijd van Woonpartners Midden-Holland voor een sociale huurwoning is acht jaar en meer.

Stimuleringsfonds

Wat verwacht de HRHM van Woonpartners en de gemeenten de komende vier jaar? De HRHM wil een flink groeiend aantal betaalbare woningen in een veilige leefomgeving. De politiek in de gemeenten waar de HRHM actief is, is het eens met de stelling, dat er een tekort is aan (betaalbare) woningen. De gemeente Gouda wil nu een fonds oprichten, van waaruit de ombouw van kantoorpanden naar woningen kan worden gefinancierd. Waar het ook over gaat, is dat coöperaties en gemeenten zich inzetten voor sociale nieuwbouwwoningen.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid betekent voor de huurder, dat je maandelijks na het betalen van de huur voldoende geld overhoudt om van te kunnen leven. Landelijk heeft zo'n 30% van de huurders in de sociale woningbouw problemen met de betaling van de huur. Wat daarbij absoluut niet helpt, is dat wooncorporaties sinds 2013 een verhuurdersbelasting moeten betalen over hun bezit. Deze maatregel (opgelegd door de overheid) treft met name de huurder, omdat de verhuurder deze kosten 'terughaald' uit de huuropbrengst.

Beschikbaarheid

'Beschikbaarheid' betekent een goede afstemming van vraag en aanbod. In de huidige - en in de geplande voorraad sociale huurwoningen. Beschikbaarheid gaat over aantallen woningen. De vraag van toekomstige huurders is: "Zijn er voldoende (betaalbare) huurwoningen beschikbaar?"

Het antwoord voor de regio Midden-Holland is: Nee. De HRHM wil dat er per huurklasse voldoende en kwalitatief goede en duurzame woningen beschikbaar komen, kijkend naar inkomen en gezinssamenstelling. Dus ook voldoende woningen onder de eerste zogenoemde aftoppingsgrens van € 592,55 huur.

Duurzaamheid en energie

De HRHM is voorstander van energie-neutraal bouwen en renoveren. In onze jaarvergadering van 3 april is dit onderwerp uitgebreid aan de orde geweest. Gemeenten kunnen de verduurzaming in de sociale huursector versnellen via stimuleringsmaatregelen bij de wooncorporaties. Ook daar ligt werk voor het nieuwe gemeentebestuur.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Voorheen werden kwetsbare personen begeleid door diverse instanties. Of ze woonden in een beschermde woonomgeving. Door het overheidsbeleid van de afgelopen jaren moeten ze zich nu vaker zelf zien te redden en zijn daarbij aangewezen op hulp uit hun directe omgeving. Dat trekt een steeds grotere wissel op buurten. Gemeenten, wooncorporaties en zorgaanbieders moeten daarin goed samenwerken voor een goede begeleiding. Daar hoort ook voorlichting bij van mensen uit deze doelgroepen en van direct omwonenden, vindt de HRHM.

Leefbaarheid en veiligheid

Elke gemeente is verantwoordelijk voor bereikbare en toegankelijke voorzieningen, zoals winkels, en maatschappelijke voorzieningen, zoals speelruimte voor kinderen en plekken voor jongeren. Het gaat om leefbaarheid. Maar ook om de veiligheid rondom de woningen. Dat heeft een gunstige invloed op het welbevinden van de inwoners. Ook hier ligt een opdracht voor de gemeentebestuurders. Samen met de politie en buurtbewoners.

Meedenken

Verbetering van het huurdersklimaat lukt alleen met participatie van huurders en (wijk)bewoners. Het gaat om meedenken over wat er in de gemeente moet gebeuren



en om doen. Essentieel is om niet vanuit het aanbod, maar vanuit de vraag te denken en te werken. Er is overigens nog een lange weg te gaan om ook de wachttijden voor betaalbare huurwoningen op te lossen.

Geert Boevink, voorzitter HRHM

■ ‘Onderin de zak zit altijd de rekening’

Voor Klaas Witgoed staat één ding voorop: “Het doel van de woningcorporatie is: Voorzien in huisvesting voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Woningcorporaties zijn er voor mensen die zich geen koophuis kunnen permitteren. Daar moeten ze ook naar handelen.” Klaas is jarenlang adviseur geweest van de HRHM en de voorganger HWRM. Hij heeft de fusie begeleid van de twee huurdersverenigingen van Woonpartners tot HRHM.

Het Nederlandse huursysteem is in de kern een goed systeem, vindt Klaas. “De sociale woningverhuur is een waardevol bezit. Daar moet je erg zuinig op zijn. Politici, maar zeker ook de woningcorporaties zouden dat systeem nog veel meer op zijn waarde moeten schatten”, aldus Klaas.

Die zorgplicht geldt wat hem betreft ook voor de bouw van voldoende huurwoningen. De woningcorporaties hebben te

lang geld opgepot, stelt hij. Met als gevolg dat de overheid in de afgelopen jaren via de invoering van een verhuurdersheffing ‘dankbaar’ een greep in die spaarpot heeft kunnen doen. Dit om daarmee de tekorten op de eigen begroting te dekken. Klaas: “Het is geld dat nota bene is opgebracht door de huurders en dat niet is besteed aan de bouw van nieuwe sociale woningen. De corporaties betalen nu de politieke rekening van dat beleid. Ze hadden beter de huren minder kunnen laten stijgen.”

Vele factoren

Dat oppotten van geld is volgens Witvoet begonnen in de jaren ‘90, toen veel overheidsorganisaties en -activiteiten werden verzelfstandigd en overal ‘marktwerking’ werd doorgevoerd. Maar in de sociale sector werkt dat niet om het doel (voldoende, betaalbare woningen bouwen voor mensen met lage inkomens) te bereiken, betoogt hij. “Sociale woningbouw is politiek. Als je wilt dat daarin iets verbetert, moet je links stemmen”, zegt hij. De marktwerking heeft bij sommige corporaties tot wantoestanden geleid en tot een overdaad aan investering in vrijesectorwoningen, omdat daar meer aan te verdienen is.

Overigens hangt de bouw van woningen voor de sociale huursector van meer factoren af dan alleen maar geld. Het heeft bijvoorbeeld ook te maken met de beschikbaarheid van bouwgrond, met gemeentepolitiek en met afspraken met projectontwikkelaars en woningcorporaties. Ook de factor tijd speelt een rol, want voordat een bouwproject kan worden uitgevoerd, zijn meestal al heel wat jaren verstreken. Onder andere, omdat allerlei overheidsprocedures moeten worden doorlopen. Soms moeten bijvoorbeeld bestemmingsplannen

worden gewijzigd, want op industrieterrein of landbouwgrond kan niet zo maar even een woning gebouwd worden. Vaak ook kost het gemeenten bovendien heel wat jaren om de benodigde bouwgrond in eigendom te krijgen.

Jan Schaefer

Witvoet kent de problemen die zich bij woningbouw voordoen uit eigen ervaring. Jarenlang heeft hij zich op het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VROM), de provincie Zuid-Holland en enkele gemeenten beziggehouden met de aankoop van bouwgrond, met de grondprijzen en met ‘de grondpolitiek’. Zijn politieke baas bij VROM was de PvdA-staatssecretaris Jan Schaefer, die onder meer bekend werd met zijn spraakmakende opmerking ‘In geluk kun je niet wonen’. Ook van hem is de uitspraak: ‘Is dit beleid? Of is hierover nagedacht?’.

Schaefer was tussen 1973 en 1977 staatssecretaris van Volkshuisvesting. Daarna was hij in Amsterdam vele jaren wethouder woningzaken, stadsvernieuwing, bouw- en woningtoezicht en het gemeentelijk grondbedrijf. Schaefer heeft heel veel betekend voor de realisering van meer sociale woningbouw in Nederland.

Invloed op de huur

Waar, hoeveel en welk soort woningen er wordt gebouwd, bepaalt de gemeente. Het is vastgelegd in woonvisies, bestemmingsplannen en exploitatieplannen. Dat is bij wet geregeld. Overigens heeft een gemeente bij bouwprojecten altijd een stok achter de deur. “Projectontwikkelaars die niet willen meewerken met de gemeentelijke plannen, kunnen worden onteigend. Maar dat wil geen enkele projectontwikkelaar meemaken”, aldus Klaas. Bij een bouwproject, zoals de bouw van een woonwijk, wordt vooraf alles rond gerekend: de financiering, maar ook de exploitatie. De gemeente heeft in die fase een mogelijkheid de hoogte van de huur te beïnvloeden, legt Klaas uit. Dat kan via de prijs die zij eist voor de



Klaas Witvoet:
‘Koester de sociale woningverhuur’

bouwgrond. Die werkt door in de uiteindelijke huur- en/of koopprijs. Ook kan de gemeente invloed uitoefenen door aan te geven hoeveel sociale woningbouw (koop en huur) ze in zo'n nieuwbouwproject wil.

Een gemeente die bijna volgebouwd is, heeft wat dat betreft weinig speelruimte. "Maar een ramp is dat niet. Ook niet voor een woningcorporatie, want ook in de buurgemeenten wordt aan sociale woningbouw gedaan", zegt Klaas. " Bovendien: In een volgebouwde stad heb je vaak ook nog veel vierkante meters kantoor- en winkelruimte die je zou kunnen verbouwen tot heel mooie woningen. In Gouda bijvoorbeeld. Als je als gemeente maar een visie hebt over wat je daarmee wilt. Daar begint het mee."

Sober en doelmatig bouwen

Klaas vervolgt: "De leidraad voor sociale woningbouw is dat het sober en doelmatig moet zijn. Vaak 'wrikt' dat met de ontwikkeling van een binnenstad. Gemeentebestuurders willen in hartje binnenstad graag uitstijgen boven dat 'doelmatig en sober'. Ze willen graag uitbundigere bouw. En dus duurder. Ze zien er graag patriciërswoningen. Maar... 'Onderin de zak zit altijd de rekening'. Als je als woningcorporatie hieraan mee wilt doen, ben je gedwongen je reservekapitaal aan te spreken, want sociale woningen genereren te weinig opbrengst om er iets dergelijk fraais van te kunnen maken. Dat moet je dus ook niet doen. Dat geld kun je beter op een andere plek inzetten voor sociale woningbouw. Dat is veel nuttiger", stelt Klaas.



'Met een huurverhoging boven de inflatie kan een woningcorporatie bijvoorbeeld nieuwe huurhuizen bouwen'

Jaarlijkse huurprijsstijging

Bij de berekening van de huurprijs zet de overheid jaarlijks een rem op de huurprijsstijgingen door deze aan een landelijk maximum te binden. Dit jaar is die stijging voor de lagere inkomens maximaal 3,9%, voor de midden- en hogere inkomens 5,4%. Bij Woonpartners is dat 2,4% en 2,4 tot 2,9%. HRHM adviseert een verhoging van maximaal 0,7% om zo de huurders nog meer te ontzien. Dat de huren ieder jaar stijgen heeft vooral te maken met de jaarlijks stijgende kosten voor beheer en onderhoud (loon-, energie- en materiaalkosten). "De belangrijkste drive achter de huurverhoging is de inflatie, de geldontwaarding", geeft Witvoet aan. "Als de huur met meer dan de inflatie wordt verhoogd, is dat in de kern simpel gezegd 'winst', want het vergroot de vermogenspositie van de woningcorporatie. Dat geld gebruikt ze om de diverse doelen te realiseren die ze zichzelf heeft gesteld."

Voor elk procent huurverhoging boven de inflatie kun je bijvoorbeeld extra onderhoud doen en nieuwe huizen bouwen, vertelt Klaas. De woningcorporatie kan zo de totaalwaarde van haar bezittingen vergroten. "Maar nieuwbouw kun je ook realiseren door bijvoorbeeld huurhuizen die relatief duur in het onderhoud zijn, te verkopen. Dan heb je geen onderhouds- en beheerkosten meer en speel je ook

geld vrij voor nieuwbouw", legt Klaas uit. Elke woningcorporatie maakt daarin overigens andere afwegingen. Het hangt onder meer af van de hoeveelheid, de specifieke situatie van de huurhuizen die duur in het onderhoud zijn, de huizenmarkt, de financiële mogelijkheden van de huurders om een huis te kopen en van de vermogenspositie van een corporatie.

Bewonerscommissies

"Woonpartners en de HRHM hebben doorgaans dezelfde belangen te vertegenwoordigen. Maar één keer per jaar staan ze echt tegenover elkaar: Als het om de huurverhoging gaat. Maar verder zijn ze het vaak met elkaar eens over het te voeren beleid en komen ze er wel uit", zegt Klaas.

De voedingsbron voor de HRHM zijn de bewonerscommissies, benadrukt hij. "Die moeten de HRHM voeden met informatie. Dat is heel belangrijk. Iedere huurder is automatisch lid of beter gezegd: begunstiger van de HRHM. Zoals de kosten van alle andere activiteiten worden ook die van de HRHM betaald uit de huuropbrengsten. Klaas: "Woonpartners heeft de wettelijke plicht de HRHM in stand te houden. Woonpartners kan de HRHM niet vetoën."

Ton Schönwetter



■ De huiskamer van de wijk heet de Werkplaats

In de Vogelbuurt in de wijk Korte Akkeren in Gouda staat een bijzonder gebouw. De Werkplaats heet het. Het is het thuishonk van huurders die hun wijk een warm hart toedragen en hem leefbaarder willen maken.



Hart voor de Vogelbuurt: Cock, Jaap, Ton, Jeannet, Koos (vlnr)

De Werkplaats is het kloppend hart van de Vogelbuurt. Er gebeurt meer dan de naam op het eerste gezicht doet vermoeden. Op dinsdag en donderdag zijn er inloopuren, waarin huurders in gesprek gaan met Woonpartners over zaken die hen bezighouden, zoals de veiligheid, deuren in doorgangen die niet goed sluiten, de voortgang van renovatiewerk, huurdersoverlast en tuinen die niet worden onderhouden. Kortom, allerlei grote en kleine zaken die ongemak en irritatie veroorzaken of die het aanzien van de buurt naar beneden halen en die dus om een oplossing vragen. Overigens, ook medewerkers van de gemeente en de politie zijn regelmatig aanwezig om de huurders te steunen in hun strijd tegen verloederings. Net als het Sociaal team en Cyclus.

Klusruimte

Maar De Werkplaats is ook een heuse werkplaats, want behalve een grote, gezellige zit- en vergaderruimte is er ook een ruimte waar bewoners kunnen klussen voor de buurt. "Vrijwilligers maken daar bijvoorbeeld tuinhekken ter verfraaiing van de wijk. Maar in De Werkplaats gebeurt nog veel meer. Zo is er iemand die de kinderen uit de wijk leert hoe ze

moeten vloggen. Ook gaat met jongeren de wijk in om ze te leren hoe je dingen moet onderhouden. En op donderdag gaan ze samen onkruid wieden in het plantsoen. Wat hen bindt, is dat iedereen graag in een prettige wijk wil wonen", vertelt Sandra Stevens.

Woonconsulent

Sandra is woonconsulent bij Woonpartners Midden-Holland. Zij is voor de huurders in de wijk het aanspreekpunt en dan vooral als het gaat om niet-technische zaken. Ze werkt negen jaar bij de corporatie. Daarvoor deed ze dat bij andere woningcorporaties "Voor dit soort werk moet je goed met mensen kunnen omgaan", aldus Sandra. Woonconsulenten worden er vaak bij gehaald als huurders vragen hebben, iets willen organiseren of bemiddeling nodig hebben. Maar ook als huurders voortdurend overlast veroorzaken of als de boel ernstig vervuild is, legt Sandra uit. Ook hebben ze regelmatig contact met bewonerscommissies en wijkorganisaties om te horen wat er speelt om bij problemen snel naar oplossingen te kunnen zoeken. "Allemaal opbouwend werk", zegt Sandra bescheiden.

204 huurwoningen

Sandra is speciaal voor de Vogelbuurt aangesteld om - samen met twee collega's - de bewoners te helpen de wijk leefbaarder te maken. De Vogelwijk bestaat uit 204 benedenwoningen, maisonnettes en eengezinswoningen die Woonpartners verhuurt. Verder bestaat de wijk uit koopwoningen. De renovatie van de Vogelwijk is een bijzonder project. Hij geldt landelijk als het voorbeeld van hoe je als woningcorporatie niet alleen de huurwoningen opknapt, maar tegelijkertijd een wijk met steun van de bewoners ook anderszins prettiger maakt om in te wonen. "Dat lukt alleen als de bewoners er zelf achter staan en zich er verantwoordelijk voor voelen", aldus Sandra. De bewoners zijn daarom al in een vroeg stadium betrokken bij de opknappannen. "Voor we aan het onderhoudsplan begonnen, zijn we eerst bij alle bewoners langs geweest om te luisteren naar hun ergernissen, ideeën en wensen. We hebben dat gedaan per straat." Het heeft er onder meer voor gezorgd dat er in het plan allerlei extra maatregelen zijn opgenomen.

De aanpak in de Vogelwijk heeft ook landelijk de aandacht. In december vorig jaar bijvoorbeeld kwamen bestuurders van de Woonbond (de landelijke huurdersbelangenorganisatie) en Aedes (de landelijke koepelorganisatie van woningcorporaties) zich op de hoogte stellen over het hoe en wat.

Duiventil

De Werkplaats was vroeger een duiventil. "Een op de twee huurders hier in de



Sandra Stevens: Steun voor de wijk

wijk hield toen wedstrijdhuizen”, vertelt Sandra. Nu is het gebouw eigendom van Woonpartners en komt er wekelijks een harde kern van zo’n veertig wijkbewoners/vrijwilligers binnenlopen. De bekendheid van het gebouw onder de buurtbewoners groeit. “Ook huurders met een andere culturele achtergrond weten De Werkplaats steeds beter te vinden. Dankzij Rachida bijvoorbeeld weten ook steeds meer Marokkaanse huurders de weg naar De Werkplaats te vinden. Rachida is Marokkaanse. Zij heeft heel veel contacten in de wijk.”

Koos

“De Werkplaats is heel belangrijk voor ons. Er is hier niets anders”, zegt Koos. Hij is een van de vrijwilligers die zich het aanzien van de wijk hebben aangetrokken en in actie zijn gekomen. Koos is een van de mannen van de tuinhelkenactie. Die actie heeft onder meer geleid tot het weghalen van vier meter hoge coniferenhagen uit voortuinen en tot de plaatsing van lage houten tuinhelken met een dichtklappend hekje. Dat maakt het onderling contact gemakkelijker en het helpt tegen woninginbraak. Tegelijkertijd is daarmee ook een ander probleem verholpen: wortels die de bestrating omhoogduwen, waardoor gevaarlijke situaties ontstaan.

Helemaal risicoloos is de plaatsing overigens niet. “We hebben wel eens een paaltje in een elektriciteitskabel geslagen. Ook de waterleiding hebben we zo een keer afgeknepen”, vertelt Koos. “De KLIC-kaarten, waarop alle leidingen staan aangegeven, kloppen lang niet altijd.” Het materiaal voor de helken komt van Woonpartners. De plaatsing gebeurt gratis, net als het opruimen van de oude tuinafscheiding.

Een recente actie in de wijk is de bouw van vogelkastjes in het kader van de landelijke actie NLdoet. De door schoolkinderen beschilderde vogelkastjes moeten zorgen voor meer vogels en extra levensduur in de wijk.

Jonge huurders

Helaas is lang niet iedere huurder een liefhebber van een tuin en tuinonderhoud. “Er wonen tegenwoordig veel jongeren op benedenverdiepingen. Die hebben niks met een tuin. Ze zien het huis als een tijdelijk woonadres. Maar de



Vogelhuisjes voor de vogelbuurt

tuin hoort bij het huis. In het huurcontract staat dat je dat moet bijhouden. Er moet eigenlijk veel meer controle zijn op de verwaarlozing van het tuinonderhoud”, vindt Cock. Ook Cock is lid van het vrijwilligersteam. Hij kent de wijk als geen ander. Hij is er geboren en woont er al zijn hele leven. “Vroeger woonden in de benedenwoningen meer oudere mensen. Die zorgen beter voor hun tuin”, zegt Cock.

“Je kunt ook de voortuin aan de bovenbuur verhuren en de achtertuin aan de benedenbuur. Dat kan ook een oplossing zijn”, vult Koos hem aan. “Je zou het ook zo kunnen doen dat je de voor- en achtertuin apart verhuurt aan wie hem wil hebben”, haakt zijn collega Jaap op hem in. “En wat ook helpt, is de tuinen

ophogen en direct netjes maken. Dan heb je een goed begin.” Overigens, zijn er in de wijk ook huurders die onderling goede afspraken hebben over het tuinonderhoud en tuingebruik, voegt Jaap eraan toe.

Buurtmannetje

Cock: “Om de situatie blijvend te verbeteren, moet je consequent door blijven gaan met voorlichting en onderhoud. Wat je eigenlijk nodig hebt, is een permanente beheerder. Dan heb je meer controle in de wijk en dan voorkom je dat de buurt na de renovatie snel weer achteruitgaat. Buren mogen niet lijden onder de vuiligheid van een ander. Als er een beheerder is, heb je bovendien iemand die aanspreekbaar is voor de bewoners. Zo iemand is een nuttige tussenschakel tussen de bewoners, de gemeente en de woningcorporatie.”

Koos: “Vroeger had je een buurtmannetje. Die sprak iedereen erop aan als er iets niet in de haak was, maar dat is niet meer. Allemaal wegbezuinigd. Nu zit je met de gebakken peren.” Sandra Stevens: “Deze huurwoningen kunnen na de renovatie zo’n vijftieng jaar mee. De wijk kan er alleen goed uit blijven zien, als de bewoners zich daarvoor zelf ook blijven inspannen.” Aan de mannen en vrouwen van De Werkplaats zal het niet liggen.

Margreet van der Velde



Aan de slag op de vrijwilligersdag NLdoet

■ ‘In Syrië is de verhuur anders’

Een woning huren in Nederland of elders: dat is soms een wereld van verschil. Farouk Saiid uit de Roerdompstraat in Gouda kan erover meepraten. Hij komt oorspronkelijk uit Syrië.

”In Syrië huur je een huis onder heel andere voorwaarden dan in Nederland”, aldus Farouk. “Je hebt daar geen woningcorporaties en veel rechtsbescherming. Zoiets als Woonpartners is er niet. Vaste regels voor het huren van een huis, zoals in Nederland, zijn er niet. In Syrië is alleen maar particuliere verhuur.

”Ook de huurprijs zorgt vaak voor ongemak. “Als er een reparatie aan het huis nodig is, moet je dat zelf doen en voor eigen rekening. Als je zelf niet handig bent, moet je zelf iemand inhuren”, vertelt Farouk.

Huur opzeggen

Als huurder kun je vaak geen kant op. “De verhuurder stelt zijn eisen en als huurder ga je daar meestal mee akkoord, want je wilt toch dolgraag een huis hebben om in te wonen.”

De inrichting van het huis verschilt van verhuurder tot verhuurder. Ook de opzeggingstermijn verschilt per verhuurder. Wettelijke regels zijn er niet. “Bij



Farouk Saiid:
‘We zijn hier geweldig geholpen’

sommige moet je de huur zes maanden van te voren opzeggen. Maar soms, als je een andere flat wilt huren en er is een nieuwe huurder, kan het ook sneller. Dat hangt dan van de verhuurder en van de situatie af.”

Flats

De huurwoningen in Syrië zijn meestal flatwoningen. “Eengezinshuurwoningen zijn er niet zo veel”, aldus Farouk. Geld lenen om een huis te kopen kan uiteraard

ook. “Maar om bij de bank geld te lenen moet je eerst een deposito storten.” Behalve een vrije huurmarkt, zijn ook de bouw- en veiligheidsvoorschriften anders dan bij ons. Op papier zijn er strenge voorschriften, maar in de praktijk wordt er lang niet altijd naar gehandeld. “Al is er onder de huidige president wel meer aandacht voor gekomen.”

Vriendelijk

Farouk (62) woont nu ruim twee jaar in Gouda. Drie jaar geleden is hij gevlucht uit zijn door oorlog geteisterde land. “Ik moest weg voor mijn kinderen. We hadden vier jaar oorlog meegemaakt en het werd steeds gevaarlijker”, vertelt hij. Farouk werkte in Syrië als technisch ingenieur in de olie- en gasindustrie en spreekt perfect Engels. Nederlands spreekt hij ook, al begrijpt hij lang niet alle uitdrukkingen en woorden. “Nederlands is een moeilijke taal. Het lezen gaat nog wel, maar jezelf in het Nederlands in een gesprek snel en goed uitdrukken is soms erg lastig”, vindt hij. “Maar de mensen om mij heen zijn zeer vriendelijk. Als ze merken dat ik iets niet goed begrijp, schakelen ze direct over op het Engels.” Ook dat blijkt overigens soms behelpen, want niet iedere Nederlander spreekt de taal even vloeiend en duidelijk als Farouk.



Woonpartners

“We hebben hier in Nederland heel veel hulp gekregen om hier een goed start te maken”, vertelt hij. “Ik ben erg blij met

hoe we hier zijn opgevangen. Dat veraste mij. Er waren zelfs mensen die mijn kinderen thuis kwamen begeleiden met het maken van het huiswerk, zodat ze

zich sneller de taal eigen konden maken. Ook Woonpartners heeft ons geweldig geholpen. Ik was erg blij dat ik met mijn familie hier in een gewoon huis terecht kon na het opvangcentrum en de asielpcedure. Maar ik beseft ook dat er hier veel mensen zijn die nog steeds wachten op een huis en dat het moeilijk is.”



Vrij land

Farouk zou ooit graag weer terug willen naar zijn land, maar zijn kinderen willen niet meer, vertelt hij. Zijn zoon volgt een opleiding civiele techniek aan de universiteit van Delft. Zijn dochter wil “iets met biologie gaan studeren of laborante worden.”

Farouk: “Voor je kinderen doe je alles. Ik ben blij, dat mijn kinderen zich hier veilig voelen en dat ze het naar hun zin hebben. Nederland is vrijer en de mensen zijn opener.”

Anne van der Geest

Beste Buur 2017

De Beste Buur-award 2017 is gegaan naar Ineke Jansen en Roos Lafeber uit Gouda. Zij krijgen de award voor hun inzet voor de Woongroep Groen van Prinsterersingel in Gouda.

De twee werden gekozen uit een groep van vijftien genomineerden, van wie er negen uit Waddinxveen kwamen en zes uit Gouda. De award is in december uitgereikt. De Beste Buur-award is een waardering van burens voor de inzet van hun medeburens.

Tweede

Als tweede eindigde André de Groot uit Waddinxveen. André heeft gedurende een lange periode ontzettend veel betekend voor een zieke buurtgenoot die langdurig in het ziekenhuis en in een verpleeghuis opgenomen moest worden.

Derde werden Petra Groot en Froukje Sirre uit Gouda. Beide zijn mentor van de Zuidrandflat in Gouda. Alle genomineerden kregen als erkentelijkheid voor hun inzet een mooi boeket bloemen.

Tiende keer

De ‘Beste Buur’-verkiezing is een initiatief van de HRHM. Vorig jaar was het de tiende keer dat de verkiezing plaatsvond. De winnaar krijgt een verguld beeld van een stevige handdruk als erkenning voor belangeloze burenhulp.

Voordragen

Aan de verkiezing van Beste Buur kunnen alle huurders van Woonpartners Midden-Holland deelnemen. De winnaar wordt gekozen uit kandidaten die zijn voorgedragen door medehuurders. Ook dit jaar is er weer een verkiezing voor de beste buurvrouw/beste buurmanverkiezing. Nomineren kan vanaf november. Kijk op www.hrh.nl.



Alle winnaars van de Beste Buurverkiezing 2017

■ ‘De oplossing zit in de kantoorpanden’

Een van de oplossingen voor de woningnood in de sociale huursector in Gouda is de ombouw van kantoorpanden tot huurwoningen. Dat gaat veel te langzaam erkenden de politieke partijen tijdens een debatavond, die de huurdersorganisaties HRHM en Beter Wonen Gouda (BeWoGo) begin maart hebben georganiseerd in het kader van de gemeenteraadsverkiezingen. Vrijwel alle politieke partijen namen deel aan dat debat.



De woningnood is groot in Gouda. Er zijn meer dan 1.400 woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een passende en betaalbare huur- of koopwoning. Een deel daarvan zijn zogenaemde ‘doorstromers’, huurders die op zoek zijn naar een andere woning, die beter bij hun levenssituatie past. Een ander deel zijn ‘starters’, jongeren die graag zelfstandig willen gaan wonen.

Krapte

Wie in Gouda wil gaan wonen, moet heel veel geduld hebben. Of geluk. Of ‘een zeer hoge nood’-geval zijn. De wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente (huur tot € 710) is acht tot elf jaar. De twee huurdersorganisaties zien dat graag zo snel mogelijk teruggebracht tot maximaal vier jaar en liefst naar nog korter.

Tussen vraag en aanbod gaapt een enorme kloof. Oorzaken voor de krapte op de Goudse woningmarkt zijn er vele. De belangrijkste is dat het aanbod aan woningen beperkt is en dat de behoefte

aan sociale huurwoningen flink is toegenomen in de afgelopen jaren. Dat laatste heeft onder andere te maken met het

overheidsbeleid, waardoor huurhuizen minder snel beschikbaar komen voor nieuwe huurders. Door de sluiting van zorginstellingen bijvoorbeeld zijn kwetsbare ouderen gedwongen langer thuis te blijven wonen. De bevolking vergrijsd in hoog tempo en daarmee groeit ook het aantal oudere, hulpbehoevende thuiswoners.

Daarnaast zijn ook mensen met een geestelijke en/of verstandelijke beperking door overheidsmaatregelen veel meer genoodzaakt om (begeleid) op zichzelf te gaan wonen. Dat creëert extra vraag. “Gouda heeft op dit gebied een centrumfunctie”, zegt Ben Eijnsink, regiodirecteur van de Gemiva-SVG Groep. De organisatie ondersteunt in Zuid-Holland mensen die zorg of begeleiding nodig hebben vanwege een handicap, chronische ziekte of een andere beperking. Eijnsink was een van de inleiders tijdens de debatavond, die de HRHM (de belangenorganisatie van Woonpartner-huurders) en de BeWoGo (de organisatie van de huurders van woningcorporatie Mozaïek Wonen) hadden georganiseerd.

Voor extra vraag naar woonruimte zorgen bijvoorbeeld ook echtscheidingen. Wat de situatie extra moeilijk maakt: “De Goudse regio is een overloopgebied voor woningzoekenden uit Rotterdam



Regiodirecteur Ben Eijnsink van Gemiva-SVG Groep

en Utrecht, omdat daar de woningen onbetaalbaar zijn”, aldus Eijssink. Dat alles maakt de spoeling erg dun voor wie een passende en betaalbare woning zoekt. Niet alleen voor ouderen, maar onder meer ook voor jongeren die op zichzelf willen gaan wonen of die een gezin willen stichten. Volgens de inschattingen van de gemeente zijn in 2020 zo'n 11.000 sociale huurwoningen nodig op een woningenbestand van ruim 33.000.

Lege kantoorpanden

Ook voor wie van huur naar betaalbare koop wil, heeft het moeilijk. Veel plek om nieuwe woningen te bouwen is er - afgezien van Westergouwe - niet in de gemeente. Wel is er 200.000 m² kantoorruimte die leeg staat (35% van het totaal) en die omgebouwd zou kunnen worden tot huur- en/of koopwoning. In bijvoorbeeld Nieuwegein wordt dat recept al vele jaren met succes toegepast. Dat begon met een enquête onder 3.000 woningzoekenden om de belangstelling te peilen voor wonen in een kantoorpand. Ook werd potentiële bewoners gevraagd mee te denken over de inrichtingseisen van zo'n woning. “Een van de eisen was dat het goed schoon te houden moest zijn. Wijzelf hadden daar nooit aan gedacht”, vertelt Margaret Zeeman, die als directeur van de woningcorporatie Jutphaas Wonen bij die projecten betrokken was. Zeeman was op de debatavond uitgenodigd om te vertellen over de ervaringen met de herbestemming van kantoorpanden.

De gemeente moet meewerken

In de Nieuwegeinse panden konden uiteindelijk huurwoningen worden gerealiseerd voor 'slechts' 120.000 euro aan stichtingskosten per woning. Dat kon onder meer doordat de eigenaren van de (veelal al vele jaren) leegstaande kantoorpanden bereid waren ze tegen een lage prijs te verkopen. Door die lage stichtingskosten konden ook de huurprijzen relatief laag gehouden worden. Een kantoorpand ombouwen tot woningen gaat niet zo maar, benadrukt Zeeman. “Dat lukt alleen als je de gemeente mee hebt. En het helpt als de gemeente een 'Kantorenvisie' heeft, een toekomstplan voor de panden en het gebied waar ze liggen. Wat ook helpt zijn prestatieafspraken en één centraal gemeentelijk



In gesprek met de zaal: Mohammed Mohandis (PvdA), Wim Schmidt (Gouda Positief), Ronald Verkuil (VVD), Eppy Boschma (CDA)

aanspreekpunt, zodat je bij de uitvoering snel knelpunten kunt oplossen die door het functioneren van de gemeentelijke overheid ontstaan.”

In Gouda komt de herbestemming van kantoorpanden maar moeizaam van de grond. “Er is de afgelopen jaren onvoldoende gebeurd. De gemeenteraad moet daar veel scherper op zijn”, erkent Hanne van der Wal van D66. “Er moet een projectleider aangesteld worden. En we moeten vraaggestuurd bouwen”, benadrukt Theo Krins van de ChristenUnie.



Kritische vragen uit het publiek

“We moeten de bouw van ‘middenhuurwoningen’ (de categorie € 710,- tot € 1.000,-) versnellen. Dat bevordert de doorstroming”, vindt zowel ChristenUnie als SGP. De gemeente moet bovendien de Woonvisie 2015-2020 beter uitdragen, stelt Harald Hooglander van de SGP. De gemeentelijke Woonvisie is een inventarisatie van wat er tot 2020 in Gouda moet gebeuren op het gebied van wonen. “Doorstroming krijg je ook door meer kleinere wooneenheden te bouwen. Ook die voorzien in een behoefte”, stelde Jan de Koning van Gemeente Belangen Gouda. In ieder geval moet bij de nieuwbouw in Westergouwe het percentage sociale woningbouw omhoog van 10 naar 30%, vindt hij.

René Mascini, directeur van Woonpartners, ook aanwezig in de zaal: “De plannen voor dat deel dat nu al in ontwikkeling is, liggen vast, maar bij de plannen voor Westergouwe II is dat nog niet helemaal het geval. De nieuwe gemeenteraad kan hier nog ingrijpen en ervoor zorgen dat er daar meer huurwoningen komen.”

Wonen in de Goudse Poort

Gouda boekt vooralsnog weinig voortgang met de realisering van sociale woningen. Ook, omdat daar allerlei (bestuurlijke, uitvoeringstechnische en financiële) haken en ogen aan zitten. “De wethouder heeft een inventarisatie van verlangens en wensen voor sociale



René Mascini van Woonpartners: 'Zonder een duidelijke beleidsvisie van de gemeente geen investeringen'

woningen toegezegd", lichtte Jan de Koning de stand van zaken toe. "Op korte termijn zijn 1600 woningen nodig. De ombouw van kantoorpanden is de enige oplossing. Op bedrijventerrein Goudse Poort staat 70.000 m² kantoorruimte leeg. Daar moeten we snel beginnen", aldus Rolf van der Mijne van GroenLinks.

René Mascini van Woonpartners: "De politiek moet keuzes maken voor heel Gouda. Dus niet alleen voor de Goudse Poort." Mascini wil graag een beleidsvisie van de gemeente voor het hele Goudse Poort-gebied. "De woningcorporatie wil daar graag investeren in sociale woningbouw, maar kan dat niet als er geen gemeentelijke visie is." Het nieuwe gemeentebestuur is dus eerst aan zet. Pas dan kunnen de woningcorporaties hun sleutelrol vervullen bij de realisering van de gemeentelijke plannen voor de sociale huurwoningen.

Ron de Haas, directeur van woningcorporatie Mozaïek Wonen, ook als toehoorder aanwezig in het publiek: "Het aantal gegadigden dat inschrijft op één huurwoning is meer dan 100. Ik mis bij de gemeente een visie op de sociale woningbouw. Zet dat in het nieuwe college hoog op de agenda. Maak een gemeentelijke beleidsvisie over dit onderwerp", adviseert hij.

Panden en daden

"Vergeet ook de renovatie niet. Er is ook nog zoiets als achterstallig onderhoud. De gemeente moet meer toezicht houden op de woonkwaliteit", plaatst Lenny Roelofs van de SP als kanttekening bij de discussie over het gemeentebestuur. "En kijk ook naar de mogelijkheden van de gemeentepanden, zoals de oude HBS aan de Burgemeester Martenssingel", wordt vanuit de zaal opgemerkt. "En hoe zit het met de leegstand van de winkels. Kunnen die geen herbestemming krijgen als woning? Dat maakt de binnenstad leefbaarder. Nu staat 12.000 m² winkelruimte leeg." Ook wordt geattendeerd op de leegstand van woningen boven winkels. Een andere reactie vanuit de zaal: "Ik wil graag een concreet antwoord: Welke gebouwen worden aangepakt? En op welke termijn? En niet verschuilen achter de regels, want die maken jullie zelf." Jan de Koning van Gemeente Belangen Gouda schat in dat er de komende vier jaar twee kantoorpanden kunnen worden omgebouwd tot woningen. "En als er woningen bijkomen, dan alleen voor de inwoners van Gouda." Andere politici zijn terughoudender met het noemen van aantallen en jaartallen. Veel hangt af van eigenaren van de panden. Die moeten daarin mee willen werken. "Het is vaak lastig om met een pandeigenaar tot

een vergelijk te komen. Wat maximaal haalbaar is, hangt ook af van wat bij de woningcorporaties mogelijk is", aldus Theo Krins (ChristenUnie).

Van goede wil

Hoe het ook zij, de nieuwe gemeenteraad moet de komende tijd flink aan de bak. "Over twee jaar moeten we opnieuw praten. Over wat er vandaag is gezegd en wat daarvan terecht is gekomen", sloot debatleidster Miep van Diggelen van de Woonbond de discussieavond af. Gevraagd door HRHM-voorzitter Geert Boevink naar de behoefte om over twee jaar de stand van zaken opnieuw te bespreken, staken alle kandidaat-gemeenteraadsleden hun hand op. De wil om de problemen op te lossen is er. Wat telt, zijn de resultaten.

Ton Schönwetter



Voorzitter Geert Boevink van de HRHM

■ Misverstandje?

In juli kreeg ik het prachtige nieuws dat ik kon verhuizen van een huurflat op de vijfde verdieping naar eentje ergens anders op de eerste. Ik was dolgelukkig. Dus, gauw aan de slag met het regelen van verhuisdozen, de oplevering van de oude woning en de 'intake' voor de nieuwe.

Van je oude huurwoning verlost raken, valt niet mee. Een nieuwe betrekken trouwens ook niet. Ik stond op het afgesproken tijdstip keurig klaar voor de eindinspectie. Met het koffieapparaat paraat. Helaas tevergeefs. Dus maar eens gebeld met de verhuurder. 'U was niet thuis', aldus de verklaring. Vreemd. Hij had toch echt hetzelfde tijdstip in de agenda staan als ik. Aan de bel van de voordeur kon het ook al niet gelegen hebben. Die is namelijk ingesteld op zeer hardhorenden.

Nummer?

Het moet toch de ligging van mijn woning geweest zijn! Mogelijk is de opzichter, een invaller, in de haast op zijn 'doel' afgestapt, heeft het nummer over het hoofd gezien, vond op de leegstaande etage hoger (!) niemand thuis en is vervolgens naar zijn volgende afspraak gegaan. Ook opzichters worden door hun bazen soms wel eens op een verkeerd been gezet... Kan gebeuren. Dus niet getreurd en een nieuwe afspraak gemaakt voor enkele dagen later. Het loopt nu eenmaal niet altijd, zoals het moet. En soms moet het niet, zoals het loopt.

Overname

De inspectie zelf was een vluggertje. Al waren de maanden geleden gemelde lekkende gootsteen en het defecte stangetje van de ventilator nog steeds niet gerepareerd. Dat liep dus soepeltjes. Maar de opzichter inschakelen als bemiddelaar bij de overname van de nieuwe inbouwkast en de vloerbedekking was toch even nog 'een dingetje'. De huurder wilde graag overnemen, maar had van de opzichter begrepen dat het gratis was. Tsja. Misverstandje! Met als gevolg veel onzekerheid en onduidelijkheid over wel of niet overnemen. Da's toch niet echt lekker als je op het allerlaatste moment ook nog een vloerbedekking en een kast uit je oude huurhuis moet gaan slopen. Het hoofd staat dan naar heel andere zaken. Ach ja. Verhuizen is nou eenmaal stressen.

Welkom

Ook het welkom in de nieuwe woning liep niet helemaal soepeltjes. In die nieuwe woning zou de lambrisering in de slaapkamer worden weggehaald en er zou een nieuwe plint worden geplaatst. Zo was de afspraak.

De werkmannen heb ik nog steeds niet gezien. Te druk met ander werk? Ook een misverstandje? Of ben ik te ongeduldig? Misschien is mijn probleem niet groot genoeg? Geen noodgeval en dus geen prioriteit? Ik weet het niet. Ik heb de lambrisering er uiteindelijk zelf maar uitgesloopt. De koffie staat overigens nog steeds klaar.

Slot en grendel

Op aandringen van de opzichter moeten ook alle sloten in huis vervangen worden in verband met inbraakgevaar. De reservesleutels had ik inmiddels voor de noodgevallen al aan een goede kennis in

bewaring gegeven, toen bleek dat ik ook een reservesleutel nodig had voor de elektriciteitskast, want daar zat de hoofschakelaar van de woongroep. Zo'n sleutel is best handig. Een medebewoner had er recent veel nut van, toen hij kortsluiting in huis had en bij de stoppen moest zijn. Ook voor de meterstand moet je in die kast zijn. Dus toch maar even gebeld voor die sleutel. Het zou een spoedopdracht worden.

De slotenmaker kwam tien dagen later. Voor de vernieuwing van alle sloten komt ie een andere keer. Daarvoor had hij nu geen opdracht. De koffie staat klaar.

Niet weer!

De medewerkster aan de telefoon houdt de moed erin met al mijn probleemtelefontjes. Ze is vriendelijk, inlevend en behulpzaam. Ook al is de (huur)klant koning, ook zij kan de problemen niet allemaal oplossen. Inmiddels zit ik veilig en tevreden in mijn nieuwe huurpaleis. De officiële oplevering is nog steeds niet geweest. Toch niet weer een misverstandje?

Buurder



■ Toch maar kopen

Weer iets nieuws huren of toch maar kopen? Voor Michel en Lianne Sinke uit Moerkapelle werd het uiteindelijk ‘toch maar kopen’. Per 1 mei zijn ze huiseigenaar. Huren had hun voorkeur.

Het huurhuis aan de Julianastraat, waar Lianne, Michel en hun kinderen Julian (6), Rosalynn (4), Roan (2) en Thymen (vijf maanden) is niet berekend op zo'n groot gezin. Een huis met drie slaapkamers voor zes personen en een kleine zitkamer is wat aan de krappe kant. Het is 'behelpen'. Al zal Thymen het vast prima vinden dat hij bij zijn ouders mag slapen.

Appartement

Michel werkt in het UMC-ziekenhuis in Utrecht als onderzoeker. Hij doet wetenschappelijk onderzoek naar de gevolgen (en mogelijke behandeling) van herseninfarcten. Zijn vrouw heeft sinds kort een baan als onderwijsassistent en invakkracht aan de Rehoboth-basisschool in Waddinxveen. Het is hun tweede huurhuis. Michel en Lianne zijn acht jaar geleden als 'jong stel' begonnen in een klein appartement in Moerkapelle, het dorp waar ze beiden al woonden. "Vier woningen op één deur aan het Weideplantsoen. Dat ging prima totdat onze oudste werd geboren", vertelt Lianne. Een eengezinswoning was daarna, in 2011 snel gevonden. Wat hielp was, dat ze hoog op de woningpuntenlijst stonden en ook nog eens een huurwoning achterlieten. Woonpartners heeft in het dorp ruim vijfhonderd woningen.

Aanpakken

De nieuwe woning (gebouwd in 1949) met een zeer diepe achtertuin bleek nog wel wat gebreken te hebben, die eerst verholpen moesten worden voordat het jonge gezin erin kon trekken. "De keukenafvoer bijvoorbeeld bleek niet aangesloten op het riool. Die kwam ergens achter in de tuin in een betonnen tank uit. En er waren vocht- en schimmelproblemen. Maar Woonpartners heeft dat allemaal heel netjes opgelost", vertelt Michel. "De schimmelproblemen met de installatie van een ventilatiesysteem en een drainage langs het huis en langs de schuur, want daar waren ook schimmelproblemen."

Een meevaller was dat in de woning zelf verder weinig tijd en energie hoefde te



Michel en Lianne Sinke: Lang gezocht, toch maar gekocht

worden gestoken in het gebruikelijke opknappwerk. "Alles zat goed in de verf. We hoefden alleen maar het plafond en de muren opnieuw te verven, want er was flink gerookt", aldus Michel.

Meevaller

"Woonpartners deed nergens moeilijk over", benadrukt Lianne. "Ook niet over een scheur in het keukenblad dat de vorige huurder (een zelfklusser) had geplaatst. We mochten op kosten van de corporatie een nieuw blad uitzoeken. Met de garantie van Woonpartners erbij. Een goede zaak." In de tuin moest een schuurtje met een bedekking van asbestplaten worden opgeruimd. "Ook dat werd zeer snel gerealiseerd", aldus Michel. Voor de volgende huurder is er inmiddels een nieuw aandachtspuntje voor teruggekomen: de aanbouw aan de keuken. "Achteraf blijkt die bouwtechnisch niet in al te beste staat. Hij is door de vorige huurder gebouwd. Wij hebben die destijds bij de overdracht geaccepteerd. Die hoort daardoor voor de volgende huurder voorgoed bij de woning", vertelt hij. Ook sommige andere huurhuizen in de straat hebben er een. "Zo'n aanbouw is 'lekker voor de jassen en de tassen'. Je staat daardoor bij binnenkomst niet meteen met je natte kleding in de woonkamer", vult Lianne aan.

Huurprijs

"Een nieuwe huurder is voor een woningcorporatie een schakelmoment", zegt ze. Het is hét moment voor een tussentijdse onderhoudsbeurt. Meestal is het trouwens ook een passende gelegenheid om een eventueel te lage huurprijs te corrigeren en de prijs te verhogen. Zo'n te lage huurprijs is vaak het gevolg van heel lang blijven wonen in een huis. Maar ook de bij wet geregelde huurprijbsbescherming speelt daarin een rol, waardoor lage huurprijzen maar beperkt kunnen stijgen. In de loop der jaren kan er zo in sommige gevallen tussen de oude en de nieuwe huur een flink verschil ontstaan. Soms kan dat zelfs oplopen tot enkele honderden euro's verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs. Lianne: "Bij ons in de buurt werkt dat ook zo. Wie er het langst woont, heeft meestal de laagste huur. Wie het laatste komt de hoogste. De jaarlijkse huurverhoging maakt die verschillen alleen maar groter."

Wachten en wachten

Zo snel als deze huurwoning zeven jaar geleden beschikbaar kwam, zo moeizaam ging het daarna met een nieuwe. "We hebben ruim twee jaar bij Woonpartners ingeschreven gestaan", vertelt Michel. Het aanbod van woningen waar zij naar op zoek zijn, is beperkt in de sociale huursector. Michel: "Vaak blijven ouders in hun eengezinswoning wonen, als de kinderen het huis uit zijn. Soms zijn dat mensen van 70 en ouder. Die wonen daar dan met zijn tweeën of alleen. Die woning is dan eigenlijk veel te groot voor hen, maar toch blijven ze, omdat ergens iets anders huren duurder is. Ik geef ze geen ongelijk. Maar voor ons is het een probleem."

Lianne: "Wij zoeken in het woningaanbod op 'Woningen voor meer dan vier personen', maar in die categorie wordt vrijwel niets aangeboden, terwijl die woningen er wel degelijk zijn." Dat ze niet zichtbaar zijn, komt volgens haar ook doordat ze soms verkeerd worden ingeschaald. "Ze worden geschikt verklaard voor vier personen, terwijl ze geschikt zijn voor vier tot zes personen. Daar zou bij de corporatie wat scherper op gelet en inge-



Huurhuizen aan de Julianastraat in Moerkapelle

schaald kunnen worden”, vindt Lianne. Waar de twee in hun zoektocht langs mogelijk geschikte huurhuizen onder andere ook tegenaan liepen: Woningen, waar je zelf eerst flink in moet investeren om hem geschikt te maken voor zes personen. Lianne geeft als voorbeeld uit de praktijk een kale eengezinshuurwoning voor vier personen, met daarin een losse trap naar een zolder. Michel: “In principe is dat een geschikte woning voor zes personen. Maar waarom geen vaste trap daarin gemaakt? Zoiets kun je niet aan de huurder overlaten. Zo’n woning kost je als huurder aan alle extra investeringen alles bij elkaar al gauw meer dan 2.000 euro.”

Huurgrens

De zoektocht naar een passende huurwoning beu, hebben Michel en Lianne uiteindelijk een woning gekocht. Nog langer wachten was geen optie. Wat hen over de drempel hielp, was de hoge huur in combinatie met de lage rente en uiteraard de mogelijkheid om een woning te kopen. Bij de huidige woning werd de sociale huurgrens van 710 euro al behoorlijk dicht genaderd. “De afweging was: Huren voor 710 euro en hoger of een vergelijkbaar bedrag voor een hypotheek en eigendom?”, vertelt Michel. Uiteindelijk slaagden de twee Moerkapellenaren erin op de Bernhardstraat een geschikte koopwoning in hun dorp te bemachtigen. Dit, ondanks het feit dat ook de keuze uit koopwoningen niet overweldigend was. “We hebben geluk gehad”, constateert Lianne.

Het gevolg is wel, dat de bewonerscommissie van de huurwoningen in Moerkapelle voor Lianne op zoek moet naar een nieuw commissielid. “Erg ingewikkeld werk is het niet”, vertelt Lianne. “De commissie heeft regelmatig overleg met de woonconsulent over allerlei zaken en een halfjaarlijks overleg met Woonpartners. Een enkele keer krijg je te maken

met een klacht van een huurder. Bijvoorbeeld van iemand die zich stoort aan de slecht onderhouden tuin van de burens. Of aan vuilniszakken die te vroeg aan de straat worden gezet. Maar daar kun je als commissie niet zo veel mee. Als bij elkaar opgeteld, is het hier best goed wonen.”

Anne van der Geest



De familie Sinke

■ Jaarvergadering HRHM

De HRHM hield op 3 april zijn jaarvergadering in Waddinxveen. Een van de onderwerpen die ter sprake kwam, was de belangenbehartiging. Sommige van de bewonerscommissies van huurwoningen van Woonpartners hebben dringend nieuwe bestuursleden nodig. "Wij maken ons daar zorgen over. Ook willen we graag meer jonge huurders in de commissies", hield Geert Boevink, de voorzitter van de HRHM de ongeveer honderd aanwezige huurders van Woonpartners voor.

Huurverlaging

De voorzitter riep de aanwezigen verder onder meer op de landelijke actie van de Woonbond te steunen voor een huurverlaging (www.woonbond.nl).

De zaal had weinig begrip voor de huurverlagingen die worden doorgevoerd, "terwijl de corporaties vorig jaar samen een winst hebben gemaakt van 3,3 miljard euro". Zorgen waren er ook over de voorgenomen geleidelijke verlaging van de huursubsidie, waardoor de lagere



Wigger Verschoor (links) hield een inleiding over duurzame energie

inkomens er in besteedbare inkomen op achteruit gaan. Het bestuur van de HRHM gaat de onderwerpen bespreken met de betreffende instanties. In die gesprekken wordt dan ook gewezen op onevenredige huurverhogingen in de vrije sector.

Wensenlijst

Er zullen bovendien meer sociale huurwoningen gebouwd moeten worden. De politieke partijen in Gouda, Waddinxveen en Zuidplas hebben inmiddels van de HRHM een Manifest gekregen met daarin de wensen van de huurdersorganisatie. Het Manifest is de huurdersinbreng bij de coalitiebesprekingen in de drie gemeenten. *Een verslag is te downloaden op www.hrhm.nl.*



Personalia

Nieuwe ICT-specialist

De HRHM heeft een nieuwe ICT-specialist: Jan van Keulen. Jan heeft zich aangemeld naar aanleiding van onze oproep om vrijwilligers in de Huurbelang van september. Jan heeft een eigen computerbedrijf: Van Keulen ComputersEnZo (<https://vankeulencomputers.nl>). We hebben dus een professional in huis. Jan heeft inmiddels onder meer onze pc's, laptops en printers geüpdate, zodat we weer met volledige digitale slagkracht voor u, huurders aan de slag kunnen.



Afscheid

In de bewonerscommissie Wingerd in Waddinxveen hebben zes leden afscheid genomen. Ben Tinkhof (voorzitter), Betty Wevers en Margreet Nauta - De Haag

hebben zich elk 27 jaar ingezet voor de belangen en het woongenot voor de medebewoners in het Wingerd-complex. Rob Warmelink, Gijs Boom en Conny Boon deden dat respectievelijk 16, 10 en

5 jaar. Namens de medebewoners en de HRHM veel dank voor het vele verrichte werk. Conny Boon en Margreet Nauta blijven overigens nog wel actief als contactpersoon namens de bewoners.

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.