

Huurbelang

Met volmacht naar de vergadering van woningeigenaren 4

Dit vindt de HRHM ervan 6

Wat is een betaalbare huur? 12



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.

Petitie tegen huurdersheffing

Actieve huurders zijn een handtekeningenactie begonnen tegen de belastingdruk waarmee zij en de woningcorporaties te maken hebben. De protestactie is over-

genomen door de Woonbond. Huurders die zich willen aansluiten bij dit protest kunnen digitaal een petitie ondertekenen, die gericht is aan de Tweede Kamer.

Hij staat op:

<https://petities.nl/petitions/huurdersheffingen-de-wereld-uit-te-beginnen-met-de-atad>

Hoge vaste lasten

Bij een flink deel van de huurders gaat gemiddeld meer dan de helft van hun inkomen op aan vaste lasten. Bijna 40 procent van de huishoudens heeft daardoor moeite om rond te komen. Dat heeft het Nibud becijferd. Uit de cijfers blijkt onder meer dat een eenpersoonshuishouden in de sociale huursector bij een gemiddelde

huurprijs van € 580,- en een modaal inkomen (€ 2.252,- per maand) 56 procent van het salaris kwijt is aan vaste lasten. Ook in de vrije huursector en bij tweepersoonshuishoudens zijn de vaste lasten veel te hoog. Idealiter zou dat gemiddeld maximaal 50 procent moeten zijn. [bron Woonbond]

Percentage van het netto-inkomen dat huurders met een modaal inkomen kwijt zijn aan vaste lasten.

| | Huishouden | Huurprijs | % van het inkomen |
|--------------|------------|-----------|-------------------|
| | 1 persoon | € 580,- | 56% |
| Vrije sector | 1 persoon | € 900,- | 65% |
| | 2 personen | € 580,- | 57% |
| Vrije sector | 2 personen | € 900,- | 60% |

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

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 |
| Met volmacht naar de vergadering van woninggeenaren | 4 |
| Dit vindt de HRHM ervan | 6 |
| Huurdersgroen | 8 |
| Woningbeheer is balanceren | 10 |
| Wat is een betaalbare huur? | 12 |
| Melissa | 14 |
| De kuilen van Elisabeth | 15 |
| 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.

Tekst: Bureau Het Kleine Loo en Rachida Chabani.

Fotografie: Jan Blom, Rachida Chabani, Patrick Hamburg en Woonpartners/Jeroen Bouwman.

Vormgeving: Grafisch Arnold.

Druk: NL Drukwerk Pijnacker.

Contactadres redactie: redactie@hrhm.nl

www.hrhm.nl

Van de voorzitter

Afspraken

In dit eerste nummer van 2019 wil ik graag wat kwijt over het Sociaal Huurakkoord tussen de Woonbond en de verhuurdersorganisatie Aedes en wat dat betekent voor huurders. Betaalbaarheid, daar draait dit nieuwe akkoord om. De Woonbond en Aedes hebben afgesproken dat de huren de komende jaren (vanaf 2020) alleen met de inflatie stijgen. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk. Zo kunnen woningcorporaties de huur iets meer of minder verhogen als die relatief laag of hoog is voor de kwaliteit van het huis. Daarnaast is er ruimte om de huur iets meer – maximaal 1% boven de inflatie – te verhogen als de corporatie te weinig geld heeft voor de bouw van nieuwe huizen. Er zijn ook afspraken gemaakt om te voorkomen dat huurders meer moeten gaan betalen als hun huis wordt verduurzaamd.

Woonlastenontwikkeling

Een gematigder woonlastenontwikkeling dan in de afgelopen zes jaar. Dat was voor de Woonbond cruciaal. In die periode is de huur met ongeveer 10% boven de inflatie gestegen. Dit, terwijl het inkomen van huurders in een corporatiewoning in de meeste gevallen inflatievolgend is geweest. Bij sommige groepen zat het er zelfs onder. Mensen met een (klein) pensioen, dat is verlaagd bijvoorbeeld. Bij hen staat het water tot aan de lippen.

Er zijn ook afspraken gemaakt over de beschikbaarheid, duurzaamheid en de leefbaarheid. Maar voorop staat de betaalbaarheid van een woning.

Woningnood

Het algemene beeld is dat het sinds de crisis weer goed gaat met de bouw. Dat is betrekkelijk, want naast nieuwbouw moeten in 2050 alle 7 miljoen woningen en 1 miljoen andere gebouwen goed geïsoleerd zijn en van het gas af. Er zijn te weinig bouwlocaties en vakmensen. De bouwkosten zijn fors gestegen. De inschatting van onderzoeksbureau ABF is dat het tekort aan sociale huurwoningen groter wordt (92.000 in 2021). Bij huurwoningen in het middensegment loopt dat op tot 83.000. Een enorme (en onmogelijke) opgave om voor 2022 te realiseren.

Huisvestingsverordening

De HRHM heeft deelgenomen aan de lokale bijeenkomsten over de nieuwe huisvestingsverordeningen. Door die verordening kan de gemeente sturen op de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad. Enkele van onze aanbevelingen:

- Begin die verordening met waar het om gaat: de verhuur van woningen en in het bijzonder de verdeling van de woonruimte.
- De verordening is bedoeld voor verhuurders en potentiële huurders. Neem voor die laatste groep een korte samenvatting op van de belangrijkste artikelen.
- In de nieuwe verordening is de term 'Seniorenwoning' komen te vervallen. In de verordening van 2015 werd daar nog wel naar verwezen. De term moet weer terug in de verordening. Dat schept helderheid en voorkomt dat die doelgroep uit beeld verdwijnt.

Samenwerkingsovereenkomst met Woonpartners

Het HRHM-bestuur heeft sinds 1 januari 2016 met de directie van Woonpartners een samenwerkingsovereenkomst. Die is geëvalueerd en aangepast. De nieuwe overeenkomst is op 27 maart ondertekend door het HRHM-bestuur en Woonpartners-directeur René Mascini. De samenwerking moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van wonen en tot een goede afstemming tussen de huurdersorganisatie en Woonpartners.

Goede samenwerking

De samenwerking gaat goed. De HRHM heeft informatie-, instemmings- en adviesrecht over onderwerpen die huurders belangrijk vinden. Maar ook over het beleid dat de corporatie uitzet. Wij zijn een volwaardig gesprekspartner voor de corporatie en voor de gemeenten, waar de corporatie actief is. Iedere gemeente maakt met verhuurders en huurdersorganisaties prestatieafspraken over de bouw van huurwoningen..

De belangen van de huurders en verhuurder lopen vaak parallel. Dat er ook belangen



zijn die botsen, waardoor je fikse discussies kunt krijgen, hoort daarbij. Er is wel ruimte voor compromissen.

De HRHM vertegenwoordigt de huurders en Woonpartners verhuurt. Beide organisaties dienen het belang van kwalitatieve goede volkshuisvesting.

Jaarvergadering

In dit Magazine staat onder meer ook een verhaal over de jaarvergadering. Naast de opkomst heb ik van die vergadering ook een goed gevoel overgehouden aan de presentatie van de Woonbond en de reacties/vragen hierop van de aanwezige huurders. De huurwoning raakt een gevoelige snaar.

Geert Boevink, voorzitter HRHM

■ Met volmacht naar de vergadering van woningeigenaren

Huurders in een wooncomplex met huur- en koopwoningen hebben formeel geen toegang tot de vergaderingen van de Vereniging van Eigenaren, omdat ze geen lid zijn. En dat, terwijl zo'n vergadering wel beslissingen kan nemen over zaken die ook rechtstreeks de huurder aangaan. De huurders van Swanlastaete in Zevenhuizen hebben wel toegang.

Swanlastaete is een opmerkelijk gebouw met ronde hoeken, een opvallende leistenen dakbedekking en een gezamenlijke binnentuin. Van buiten lijkt het net een onneembare vesting, maar van binnen geeft het een prettig gevoel van bescherming en beschutting. “We wonen er met plezier”, zegt David de Booij in zijn woonkamer met riant uitzicht op de groene binnentuin. David vormt samen met Simon Hertog de bewonerscommissie van de huurders in Swanlastaete. De Swanlastaete is een gemengd appartementencomplex, opgeleverd in 2005, met huurders en woningeigenaren. David behoort tot de eersten die er kwamen wonen. “Het complex bestaat uit 21 huurwoningen en 20 koopwoningen. Het is destijds opgezet voor 55-plussers en starters. Dat is gelukt. In het begin wonden hier heel veel jonge mensen, maar dat is inmiddels veranderd”, vertelt David. “Nu wonen er vooral ouderen. Veel zeventigers en tachtigers en zelfs een negentig-plusser. Je kunt hier nu een rollatorrace houden, zoveel wonen er”, grapt hij.

Vereniging van Eigenaren

De positie van een bewonerscommissie in een gemengd complex met koop- en huurwoningen is een heel andere dan bij alleen huurappartementen of eensgezinswoningen, vertelt David. “We hebben hier te maken met een Vereniging van Eigenaren. De belangenbehartiging is daardoor heel anders”, legt hij uit. De VvE, zoals zo'n Vereniging meestal wordt aangeduid, beslist over het onderhoud van het complex en is bepalend voor de hoogte van de servicekosten, de uitvoering van reparaties en al het andere dat de eigenaren met elkaar willen regelen rondom het wooncomplex. Huurders kunnen daar niet over mee praten, omdat ze geen woningeigenaar zijn. Ze worden dus ook niet uitgenodigd voor de

vergaderingen. De woningcorporatie wel, want die is de eigenaar van de huurwoningen. De corporatie is de enige die daar kan opkomen voor het wel en wee van de huurders en namens hen zaken ter sprake kan brengen.

“Wat in de VvE wordt beslist, gaat ook ons aan. Wij wilden zelf onze belangen kunnen behartigen en dat niet door een andere bewonerscommissie laten doen, want dan dreigen je belangen gemakkelijk onder te sneeuwen. Het kost zo bovendien onnodig veel extra tijd om zaken geregeld te krijgen. Wij wilden graag zelf horen wat er speelt. Ik heb dat bij Woonpartners aangekaart en die ging daarin mee”, vertelt De Booij. De huurders kregen toegang als gevolmachtigde.

Parkeergarage

Eigen inspraak blijkt nuttig. Zeker wanneer het gaat om gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de ondergrondse parkeergarage van Swanlastaete. Ook huurders hebben daar een parkeervak voor hun auto. De verlichting en het schoonmaken van die garage maken deel uit van de servicekosten. Net als de on-

derhoudskosten van de woonomgeving, het ontstoppen van de riolering en de glasverzekering.

David: “Als huurder kun je hier dan wel ook een parkeerplaats in de garage kopen, maar koop betekent niet automatisch dat je ook lid bent van de Vereniging van Eigenaren en inspraak hebt. Dankzij de volmacht is die er nu wel.”

Botsende meningen

Soepeltjes loopt het contact met de VvE overigens lang niet altijd, heeft De Booij ervaren. Zo zette hij als gevolmachtigde van Woonpartners onder meer vraagtekens bij het functioneren van het VvE-bestuur. Dat bestond slechts uit twee leden. De Booij: “Statutair kon dat helemaal niet. Zoiets is namelijk wettelijk geregeld. De spelregels zijn vastgelegd in de wet. Daarmee moet je niet marchanderen.” De Booij verdiende er niet de populariteitsprijs mee, maar de bestuursstelling is inmiddels wel gewijzigd. Bestuurswisselingen zijn er overigens amper binnen de VvE. David: “De bestuursleden hoeven statutair niet te wisselen. Ze kunnen daardoor eindeloos aanblijven.”



Simon Hertog en David de Booij vormen de bewonerscommissie van Swanlastaete



Swanlastaete: huur- en koopwoningen

Fietsen en plantenbakken

Ook anderszins waren er soms aanvaringen. Onder meer, omdat het VvE-bestuur haar bevoegdheid wilde gebruiken om zaken te regelen, zoals de stalling van fietsen onder een afdakje aan het gebouw. Dat afdak had de woningcorporatie aan de buitenzijde laten aanbrengen, zodat de (brom)fietsen droog staan en niet tegen de gevel van het complex geplaatst hoeven worden. De Booij: “Het bestuur opperde het idee de fietsen gedurende de nacht in de bergingen te stallen, want de stalling buiten is voor het bezoek. Maar die fietsen staan op gemeentegrond. Daar heeft een VvE dus helemaal niks over te zeggen.”

Fruitvliegjes

Ondanks al die kleine aanvarinkjes en dat ‘geven en nemen’ blijven de bewoners gezamenlijk optrekken in het complex. Onlangs is De Booij met een handtekeninglijst bij de huurders en woningeigenaren langs geweest om bij de gemeente bezwaar aan te tekenen tegen de verplaatsing van de vuilcontainers. “Die wilden ze dertig, veertig meter verderop zetten, omdat een van de bewoners geklaagd heeft over fruitvliegjes. Hij bleek de enige die overlast heeft. De meerderheid van de bewoners heeft de petitie getekend. Voor bewoners die slecht ter been zijn, betekent zo’n verplaatsing een grote extra belasting”, aldus David.

Nieuwbouwproblemen

Opkomen voor de huurdersbelangen

blijft nodig, benadrukt De Booij. Waar nog geen bewonerscommissie is, moet er een worden opgericht, vindt hij. “Zeker in nieuwbouwcomplexen. Vooral in de eerste jaren hebben we hier heel veel last gehad van bouwfouten, zoals lekkage in de garage, standpijpen die niet goed op elkaar aansloten en een rookafvoerkanal dat niet deugde, waardoor mijn verwarmingsketel telkens afsloeg. Doordat het zo lang duurde voor het opgelost kon worden, ben ik nu al aan mijn derde verwarmingsketel toe”, zegt hij. Inmiddels zijn bijna alle aanloopproblemen van de Swanlastaete verholpen. Dat van de lekkende garage is overigens pas twee jaar geleden naar tevredenheid opgelost.

Ook het warmteterugwinningssysteem bleek geen onverdeeld succes. “Het systeem is bij de oplevering niet goed ingeregeld”, zegt hij. Daardoor zorgt het voor extra stof in huis. “Volgens kenners en geleerden”, zegt David, “is het een ongezond systeem. Voor het onderhoud moet Woonpartners ieder half jaar de filters vervangen. Eens in de vijf jaar moet het bovendien grondig worden schoongemaakt.”

Beter Wonen

Dat er na oplevering van nieuwbouwwoningen vaak nog zo vele mankementen aan het licht komen als gevolg van slordig bouwen mag niet gebeuren, vindt David. “De huurder en de wooncorporatie zitten met de gevolgen.” De Booij kent de praktijk van nabij. Hij was elf jaar voorzit-

ter van de woningbouwvereniging Beter Wonen in Zevenhuizen. De vereniging is later opgegaan in Woonpartners. De Booij: “Beter Wonen had 450 woningen. We kenden iedere bewoner. De lijntjes naar de huurder waren kort. Het was dorps, persoonlijk en gemoedelijk. We stonden op zaterdag in de kozijnen te prikken om te kijken of ze al aan vervanging toe waren. Als je ging huren, moest je tegelijkertijd een obligatie van 10 gulden kopen als geldlening aan de vereniging en als lidmaatschapsgeld.” Die situatie is grondig veranderd. “Nu hebben we te maken met een organisatie met 8.000 woningen. De lijnen zijn langer, waardoor er soms langs elkaar heen wordt gewerkt. Soms moet je er lang achteraan bellen om iets geregeld te krijgen. Dat is jammer.”

Gemopper

Overigens was gemopper van huurders over alles wat niet deugt ook in Davids voorzittersdagen al niets ongewoons. “Als we een vergadering uitschreven, was het kleinste zaaltje vaak nog te groot en wie kwam, kwam vaak alleen om te mopperen waarom die ene deurklink nog steeds niet gerepareerd was. Mopperen hoort erbij.”

Woonpartners heeft alle huurders overigens het bedrag van de oude obligaties van Beter Wonen terugbetaald. “Een sympathiek gebaar”, aldus De Booij.

Margreet van der Velde

■ Dit vindt de HRHM ervan

De HRHM staat voor de belangen van de huurders.

Waar de HRHM voor staat, is onder andere na te lezen in het jaarverslag en in het beleidsplan 2016/2020. Beide staan op www.hrhm.nl. Hieronder staan de belangrijkste uitgangspunten.

BETAALBARE WONINGEN

Voor de HRHM staat de betaalbaarheid van huurwoningen voorop. Huurverhoging mag geen doel op zichzelf zijn. Voor veel bewoners zijn de woonlasten een substantieel deel van het huishoudbudget. De HRHM is daarom voor matiging van de jaarlijkse wettelijk toegestane huurverhogingen. De huurverhoging mag als het aan de HRHM ligt jaarlijks niet hoger worden dan de inflatie. Grotere huurverhogingen zijn alleen acceptabel als dat voor Woonpartners nodig is voor de financieel-economische continuïteit.

HUUR VRIJE SECTOR

Door de jaarlijkse huurverhogingen kan een aantal huurwoningen boven de vrije huurgrens van € 720,42 gaan vallen. De HRHM pleit ervoor dat de woningcorporatie dit zo veel mogelijk probeert te voorkomen. De HRHM is erop tegen dat de huur helemaal wordt bepaald op basis van het inkomen van een huurder. Als dat gebeurt, is het voor een huurdersbelangenorganisatie moeilijk nog enige invloed uit te oefenen op de huurprijzen onder de sociale huurgrens. Ook een discussie

over betaalbare huurwoningen in de prestatieafspraken met de gemeenten wordt dan moeilijk. De HRHM is een van de partijen die betrokken is bij het overleg en de afspraken hierover, net als Woonpartners. Ook Woonpartners is tegen de inkomensloos in de sociale huursector.

WOONLASTEN

De HRHM gaat ervan uit dat Woonpartners ernaar streeft de huurders maximaal uit de wind te houden. Een goede basis hiervoor is dat alle woonlasten in samenhang worden bekeken: huur, huurtoeslag, energiekosten, servicekosten en gemeentelijke lasten. Op basis daarvan kan dan een streefhuurbeleid worden ontwikkeld.

Inflatiecorrectie

In december 2018 hebben Aedes (de koepelorganisatie van woningcorporaties) en de Woonbond (de koepelorganisatie van huurders) met de overheid een Sociaal Huurakkoord gesloten. Voor een periode van drie jaar is afgesproken dat naast de inflatiecorrectie de huren niet extra verhoogd mogen worden. De afspraken gaan in de tweede helft van dit jaar in.

De huren per 1 juli 2019 mogen nog stijgen met de inflatie (1,6%) en daarnaast afhankelijk van de woonsituatie met maximaal 2,5% extra. De HRHM wil een huurverhoging met alleen het inflatiepercentage.

ENERGIEKOSTEN

De HRHM wil dat de woonlasten (energiekosten + huur) van alle wooncomplexen in kaart worden gebracht. De energiekosten bijvoorbeeld vormen een groot deel van de totale 'woonsom'. De energielasten van de huurders moeten zoveel mogelijk worden beperkt door de isolatie van woningen en de installatie van energiezuinige verwarmingsketels. De woningcorporaties hebben zich verplicht hun woningbezit tot 2020 zo'n 30% energiezuiniger te maken. In 2020 moet 80% van het woningbezit in ieder geval het energielabel C hebben. Woonpartners heeft zichzelf een hoger doel gesteld. De HRHM juicht dat toe.

SERVICEKOSTEN

Woonpartners stemt zijn servicekostenbeleid zoveel mogelijk af op het 'Handboek voor de Huurcommissies' dat is opgesteld door het Overleg Voorzitters Huurcommissies. In het Handboek is vastgelegd welke soorten servicekosten de Huurcommissies gezamenlijk hanteren en welke regels zij toepassen om



Het HRHM-bestuur in vergadering



Ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst tussen de HRHM en Woonpartners. Met de overeenkomst erkent Woonpartners de HRHM officieel als gesprekspartner namens alle huurders. De overeenkomst geldt voor drie jaar.

servicekosten te verrekenen. De HRHM vindt dit een goed uitgangspunt voor onderhandeling over de servicekosten. De verhuurder mag alle onderdelen die onder servicekosten vallen apart doorberekenen. Woonpartners is voor deze verleende diensten 'resultaataansprakelijk'. Aan de HRHM en de bewonerscommissies de taak om kritisch te kijken naar de kosten en de kostenstijgingen.

WONINGTOEWIJZING

Tussen de woningcorporaties en de gemeenten zijn in een convenant afspraken gemaakt over de toewijzing van huurwoningen. Uit het convenant blijkt dat 75% van de woningen kan worden toegewezen aan specifieke doelgroepen. Onduidelijk is wie daaronder vallen. De HRHM wil daar graag meer inzage in. Ook wil de HRHM inzage in de wachttijden voor een huurwoning, de doorstroming, leegstand, urgentietoewijzingen en het aantal verhuizingen.

Speerpunten van de HRHM is de beschikbaarheid van voldoende woningen in het sociale huursegment (een huurprijs tot € 720,42) voor senioren en jongeren.

MEER HUURWONINGEN

De HRHM is voortdurend met Woonpartners in gesprek over mogelijkheden het aantal sociale huurwoningen voor alle doelgroepen in haar werkgebied op peil te houden. Woonpartners moet zich uitsluitend bezighouden met zijn hoofdtaak (de bouw en verhuur van huurwoningen),

vindt de HRHM. De HRHM wil daarom instemmingsrecht als Woonpartners huurwoningen wil verkopen.

Verkoop huurwoningen

De HRHM is in principe tegen de verkoop van sociale huurwoningen door de corporatie. Gevreesd wordt dat zo'n verkoop contraproductief is. Omdat door verkoop de toch al beperkte hoeveelheid sociale huurwoningen verminderd. Ook vindt de HRHM dat bijvoorbeeld uitgaven die gedaan worden voor de leefbaarheid een heldere en directe relatie moeten hebben met de volkshuisvestingstaken van de corporatie. De HRHM is warm voorstander van een gezamenlijke aanpak van de woningproblematiek in de gemeenten, waar Woonpartners actief is. Zo'n gemeenschappelijke woonvisie maken levert meer op dan als elke gemeente dat afzonderlijk en voor zichzelf doet.

JONGEREN EN OUDEREN

De HRHM wil dat lege kantoorpanden/bedrijfsgebouwen worden omgebouwd tot woningen om zo meer betaalbare huurwoningen te krijgen. Dergelijke gebouwen kunnen bijvoorbeeld geschikt gemaakt worden voor starters op de woningmarkt.

Ook vindt de HRHM dat de doorstroming in de huurwoningen bevorderd moet worden door de gemeenten en de woningcorporatie. Door het aantrekkelijker te maken dat oudere huurders naar

een kleinere huurwoning verhuizen komt woonruimte vrij voor bijvoorbeeld gezinnen met jonge kinderen.

GEMENGD WONEN

Door de verkoop van huurwoningen ontstaat in verschillende wooncomplexen een nieuwe situatie: huurders en woning-eigenaren bij elkaar. Dat kan problemen opleveren bij bijvoorbeeld het onderhoud van een pand en de kosten daarvan, omdat huurders niet rechtstreeks toegang hebben tot de vergaderingen van de vereniging van eigenaren in zo'n complex. De HRHM pleit voor een adequate inspraakstructuur die ook bevredigend is voor de huurders, zodat beide partijen probleemloos kunnen samenwerken in het onderhoud van een complex.

KLACHTEN

De HRHM vindt ook dat de klachtenafhandeling van Woonpartners beter moet. De communicatie met huurders laat nog te vaak te wensen over. Woonpartners werkt inmiddels aan verbetering van de situatie door de introductie van een Klant Contact Centrum, dat huurders beter en sneller moet helpen.

Burenoverlast

Een apart hoofdstuk zijn de klachten over burenoverlast. De regelingen voor het oplossen van problemen tussen huurders is vaak een bureaucratisch doelhof. Woonpartners heeft woonconsulenten in dienst. Er is een meldpunt van de Stichting Buurtbemiddeling en er zijn wijkagenten actief. In Gouda bijvoorbeeld is er daarnaast een zogeheten Veiligheidshuis waar alle maatschappelijke geledingen bij betrokken zijn, waaronder Woonpartners. Wie last heeft van burens of afwijkend sociaal gedrag in de buurt signaleert moet met getuigenverklaringen, processen-verbaal en ander bewijsmateriaal zijn gelijk bewijzen bij al deze instanties. De HRHM wil afspraken met Woonpartners om woonconsulenten bewoners te laten helpen bij hun zoektocht in het woud van regels. Ook wil de HRHM dat de gemeenten hun beleid op dat gebied overzichtelijker maken.

Reageren op deze visie? Wij horen graag uw mening hierover. Mail hem naar: secretariaat@hrhm.nl



■ Huurdersgroen

Groen moet je doen. Dat is een bekend gezegde. Heel veel huurders doen wat met groen. Ze hangen en zetten hun balkon of terras vol met bloembakken met bloeiende planten. Of ze hebben een pracht van een tuin. Met mooie sierstruiken, prachtbomen en perkplanten. Hou het bloeiend!

Leuk ook al dat fraais voor een jaarlijks wedstrijdje 'Wie heeft de mooiste, dit jaar?' Dat gebeurt in sommige buurten. Dat inspireert en stimuleert!



Moestuïjn

Tuingenieters zijn levensgenieters. Ook zo'n groep gelukkigen zijn de huurders met een moestuin. Gezond voedsel van eigen erf (bonen, pompoenen en heel, heel veel meer) en gezonde ontspanning. Ze onderhouden er een in hun eentje of ze hebben er een met anderen. Altijd weer een goede reden voor een (buurt) feestje. Van voor- tot najaar.



Dingetje

Weer anderen zorgen samen voor de verfraaiing en het onderhoud van het parkje of plantsoen. Zodat de hele buurt kan meegenieten. En nog zo'n dingetje: Behalve voor kijkplezier, zorgt al dat groene vingerwerk en dat 'Beetje natuur om de hoek' ook voor vlinders, vogels, bijen en ander nuttig leven in de wijk.



Tegels eruit

Ook een dingetje: De actie 'Tegels eruit, planten erin'. Er is zelfs een landelijke actie voor opgezet: 'Operatie Steenbreek'. Kijk op www.operatiesteenbreek.nl voor inspiratie. In Gouda loopt de actie Groene Draad. Zelfde idee, zelfde doel, maar dan voor de wijk. Tegen verstening, voor vergroening. Sommige gemeenten stellen zelfs gratis perk- en plantgoed hiervoor ter beschikking. Een prettig kantje van die actie: In aarde kan het regenwater beter weg. Dat voorkomt natte voeten en een heleboel irritatie in de regentijd. Da's ook plezierig. Doeslief met planten.

■ Woningbeheer is balanceren

In 2018 ging 21 procent van de huurinkomsten van Woonpartners als belasting rechtstreeks naar de overheid. Vooral de verhuurdersheffing die de woningcorporatie moet betalen, maakt dat ze minder voor haar huurders kan doen en dat wekt irritatie. Met het belastinggeld had de corporatie extra kunnen investeren in renovatie, nieuwbouw en energiematregelen, stelt René Mascini, de directeur van Woonpartners.

Bij de jaarlijkse bepaling van de huurprijzen spelen allerlei, soms moeilijk grijpbare zaken een rol. Zo heeft de corporatie behalve met inflatie ook rekening te houden met bijvoorbeeld stijgende bouw- en renovatiekosten, stijgende belastingen en politieke wensen en verplichtingen, zoals aardgasloze nieuwbouw. “Een van de moeilijkste dingen is de ontwikkeling van de kosten goed voorspellen”, zegt René Mascini in een toelichting op de jaarrekening van Woonpartners. Vooral de kostenstijgingen voor personeels- en materiaalkosten zijn lastig voorspelbaar. Die maken nieuwbouw en renovatie fors duurder in tijden dat het economisch goed gaat, zoals nu.

Mascini: “De grote kostenstijgingen in de bouw hebben ons het afgelopen jaar echt verrast. Door gebrek aan mankracht

en de grote vraag naar bouw materiaal is alles flink duurder geworden.” Dat tikt ook door in de onderhoudskosten. Vorig jaar kwam 34% van de uitgaven voor rekening van het onderhoud van de woningen. Tegen 33% in 2017.

Vastgoed

Maar ook bijvoorbeeld de waardeontwikkeling van het vastgoed (de huizen en gebouwen van de woningcorporatie) raakt de begroting van de corporatie op een ongemakkelijke manier. De waarde van vastgoed stijgt stevig. Waardestijgingen van 8, 9 of zelfs 10% per jaar zijn geen uitzondering meer. Zo'n grote stijging zorgt direct voor financiële tegenvallers voor de verhuurder. Door waardestijgingen moet er meer belasting (WOZ en verhuurdersheffingen) betaald worden,

want die zijn gekoppeld aan de marktwaarde. Dat wrikt, want het beperkt de financiële manoeuvreerruimte van de corporatie. “We betaalden vorig jaar € 9,3 miljoen aan belastingen. In 2017 was dat één miljoen minder”, licht Mascini toe. “De waardeontwikkeling van het vastgoed heeft geen relatie met de huren, maar het bezorgt ons wel extra kosten. We willen daarom af van die koppeling tussen belasting en vastgoedwaarde. Net als van de verhuurdersheffing. Die loopt ieder jaar verder op en staat los van de inflatieontwikkeling.”

Sneller verduurzamen

Het geld dat nu ‘weglekt’ naar de overheid zou Woonpartners liever investeren in renovatie, nieuwbouw en verdere verduurzaming van de woningen.



‘Het huurbedrag moet je altijd beoordelen in combinatie met je energiekosten’

DE JAARCIJFERS

Hieronder treft u de jaarcijfers aan van 2018. Voor een toelichting kunt u ons jaarverslag lezen op: www.woonpartners-mh.nl



INKOMSTEN

OPERATIONELE KASSTROOM



UITGAVEN

OPERATIONELE KASSTROOM

+ 9,5 MILJOEN



DESINVESTERINGEN



INVESTERINGEN

- 26,6 MILJOEN



FINANCIERING



FINANCIERING

+ 16,9 MILJOEN



TOTALE SOM = -0,2

UITGAVEN PER VERHUUREENHEID



AANTAL VERHUUREENHEDEN



“Zonder die huurdersheffing kunnen wij in tien jaar 1.000 woningen extra bouwen en de verduurzaming verdubbelen”, stelt Mascini.

In 2018 is er voor 24 miljoen euro geïnvesteerd in nieuwbouw. “Aan verduurzaming is afgelopen jaar 3 miljoen besteed, maar als je aan de klimaatdoelstellingen wilt kunnen voldoen, moet je eigenlijk minimaal 10 miljoen euro per jaar investeren. Maar dat kunnen we niet opbrengen”, gaat hij verder. “We zouden weliswaar op basis van de waarde van ons vastgoed meer geld kunnen lenen, maar dan doe je iets zeer onverstandigs voor de toekomst. Als de rente met 2% stijgt, betekent dat een verdubbeling

van de kosten.” Alle geleende geld kan Woonpartners alleen terugbetalen uit de huuropbrengsten.

Renovatie

Vorig jaar steeg de huuropbrengst naar 49 miljoen euro in totaal. Onder meer dankzij de oplevering van nieuwbouwwoningen. Daarvan komen er jaarlijks zo'n 150 bij. De teller bij de corporatie staat inmiddels op een totaal van 8.000 woningen, garages en bedrijfspanden. Een deel van de huuropbrengsten is bestemd voor grootschalige renovatieprojecten en onderhoud. Mascini: “Een huurwoning gaat gemiddeld vijftig jaar

mee. Dan moet je hem óf slopen voor nieuwbouw óf hem grondig renoveren. Daarna kun je er zo'n vijftig jaar bij optellen voor een volgende grote opknabbeurt.”

Instemming huurders nodig

Woonpartners heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in het opknappen van de woningen. Ook zijn woningen teruggekocht en gerenoveerd ten behoeve van sociale verhuur. “Bij grootschalige renovaties wordt geïnvesteerd in duurzamer bouwmaterialen en in energiematregelen. De steun van de huurders hiervoor is heel groot. Dat is positief, want alleen als, vanwege een huurverhoging tenminste 70% van de huurders wil meewerken aan zo'n grootschalige renovatie, gaat het door. Dat is wettelijk vastgelegd. De woningcorporatie is afhankelijk van de medewerking van de huurders en kan anders alleen maar ‘lapwerk’ leveren. Je hebt dan geen structurele verbetering van de kwaliteit van de woning.”

Energiebesparing

Dat huurders massaal instemmen met renovatie komt onder andere door de energiebesparing die dat veelal oplevert. Mascini: “Het huurbedrag moet je altijd beoordelen in combinatie met je energiekosten. Juist de energieprijzen stijgen snel en maken naast de huur deel uit van de totale woonlasten. Die twee kun je niet los zien van elkaar.”

Overigens steekt Woonpartners op energiegebied gunstig af bij de meeste andere woningcorporaties. “Wij behoren op energiegebied tot de koplopers onder de woningcorporaties. We hebben relatief veel nieuwbouw en ook relatief veel nieuwere woningen. Dat neemt niet weg dat er nog heel veel geïnvesteerd moet worden om de klimaatdoelstellingen van de overheid te halen.”

Ton Schönwetter

■ Wat is een betaalbare huur?

De jaarvergadering van de HRHM had dit jaar als gastspreker Gerard Jager van de Woonbond. Het onderwerp: betaalbaarheid en duurzaamheid. Jager had voor zijn inleiding het huurbeleid van Woonpartners onder de loep genomen.

De vraag of een huurverhoging redelijk en acceptabel is, is niet eenvoudig te beantwoorden. Het hangt er maar net af van waar je het aan afmeet, hield Jager de aanwezigen voor. “Wat is een betaalbare huur?” Of een huur betaalbaar is, verschilt van huurder tot huurder.

Vast bedrag of percentage?

Als maatstaf voor ‘betaalbaar’ kun je bijvoorbeeld een vast bedrag nemen. Voor een eenpersoonshuishouden is de standaardnorm dan 610 euro, voor tweepersoonshuishoudens 650 euro, zo is becijferd. Maar zo’n bedrag staat los van iemands inkomen. Een andere methode is het huurbedrag bekijken als percentage van het inkomen. De zogenoemde huurquote. “Maar ook dat is lastig, want dan weet je ook niet goed wat ‘betaalbaar’ is”, aldus Jager. Behalve met de huur heb je als huurder namelijk ook nog met andere woonlasten te maken.

Voor de huurders van Woonpartners komt de huurquote uit op gemiddeld 25 tot 30 procent. Worden daar ook nog

de andere woonlasten bij opgeteld (de ‘woonquote’) dan loopt dat op tot 30 à 35 procent.

Uitgaan van de rest

Een weer andere manier om te bepalen of huren betaalbaar zijn, is de zogeheten budgetbenadering. “Dan kijk je wat iemand nodig heeft om te leven, de rest hou je dan over voor huren, gas, water en licht”, aldus Jager. “Voor een eenpersoonshuishouden zit je dan al gauw op 600 à 700 euro per maand aan kosten om te leven.”

Over wat betaalbaar is, kun je eindeloos discussiëren. “Leg de normen voor betaalbaarheid altijd goed vast”, adviseert Jager huurdersbelangenorganisaties die over dit onderwerp in discussie gaan met de verhuurder. Jager heeft als adviseur bij het Kennis & Adviescentrum van de Woonbond (www.woonbond.nl) wel vaker met dergelijke discussies te maken. De bond, een organisatie met 1,6 miljoen leden, komt op voor de belangen van de huurders en zet zich in voor betaalbaar

huren in goede en duurzame huurwoningen. De bond maakt daarover afspraken met verhuurders (de koepelorganisatie Aedes) en met de overheid.

Punten voor de huur

Huren worden vastgesteld op basis van een puntensysteem dat is gebaseerd op de kwaliteit van de woning. De overheid stelt jaarlijks vast met hoeveel de huur maximaal mag stijgen. Woonpartners heeft als beleid die huurstijging lager te laten zijn dan het wettelijk toegestane. De nagestreefde huurstijging bij Woonpartners is maximaal 85 procent van wat maximaal mag van de overheid. Vorig jaar was dat 72 procent. Jager: “Dat is tamelijk laag, maar ik ken ook corporaties die lager zitten. Op 69 bijvoorbeeld.” Voor de sociale huursector komt de stijging van Woonpartners neer op 120 euro per jaar meer huur, heeft Jager becijferd. “In Gouda en Waddinxveen zijn relatief veel huurders die weinig huur betalen. In andere steden zijn dat er veel minder. Complimenten aan Woonpartners”, zegt hij.



“In Gouda en Waddinxveen zijn relatief veel huurders die weinig huur betalen”

Energiebesparing

Hoeveel de huur stijgt, hangt af van tal van factoren. Of extra is geïnvesteerd in energiebesparing bijvoorbeeld. “Als een verhuurder investeert in isolatie mag de huur iets omhoog, maar je bespaart ook op gas en vaak ook op elektriciteit. Dat zou die verhoging moeten compenseren. Als je woont in een woning met energielabel C en dat wordt B, mag de verhuurder per maand 3 euro extra aan huur berekenen. Dat zou gecompenseerd moeten worden door meer dan 3 euro besparing op energie. Dat is doorgerekend. Dat is ook vastgelegd in een akkoord hierover tussen de Woonbond, de overheid en Aedes.” Door extra verhoging van de gasprijs komt dat voordeel er echter niet uit. Maar ook al wordt die 3 euro energiewinst misschien niet gehaald: het energieverbruik terugbrengen door isolatie is altijd beter dan gewoon blijven doorstoken zonder isolatie, betoogt Jager. “Was niet geïsoleerd dan was je nog veel meer geld aan energie kwijt geweest.”

Energielabel B

Energie was ook een onderwerp dat in het eerste deel van de jaarvergadering terugkwam. Opmerkingen waren er ondermeer over het plan van Woonpartners om alle huurwoningen in 2020 te voorzien van Energielabel B. De corpo-

ratie heeft dat vastgelegd in een energieconvenant. “Dat gaat de corporatie niet redden. Ik heb zelf energielabel F. Daar is nog niks aan gedaan. De corporatie investeert vooral in huizen met energielabel D om die te verbeteren”, aldus een van de aanwezigen pessimistisch.

Belastingdienst

Vanuit de zaal kwamen er ook opvallend veel opmerkingen over de communicatie van Woonpartners. “Het lijkt soms net de Belastingdienst: ‘Belt u later maar terug’. Dat voelt niet goed”, constateerde een van de aanwezigen. Woonpartners werkt aan een oplossing. “De verwachting is dat het beter wordt met het nieuwe Klant Contact Centrum”, aldus de HRHM-voorzitter Geert Boevink. Het contactcentrum moet gaan zorgen voor een snelle en betere afhandeling van vragen en klachten van huurders.

Doorstroming

Wat ook sterk leeft, zijn de zorgen over de beschikbaarheid van voldoende huurwoningen voor woningzoekenden. In de regio Midden-Holland zijn 13.000 woningzoekenden. Op een sociale huurwoning moet soms wel tien jaar gewacht worden voor erin betrokken kan worden. Dat heeft te maken met het bouw- en huisvestingsbeleid, maar ook met de slechte doorstroming, bijvoorbeeld van

huur- naar koopwoning. En van (meestal oudere) huurders die voor hun doen in een te grote woning zitten. Een tip uit de zaal: “In sommige gemeenten neem je het oude huurbedrag mee als je van een grotere naar een kleinere, duurdere huurwoning verhuist. Dat is een mooie oplossing om de doorstroming te bevorderen.”

Vrijwilligers gevraagd

De HRHM heeft behoefte aan meer van dergelijke meedenkers. Geert Boevink: “We zijn op zoek naar vrijwilligers voor tal van zaken. We zoeken onder andere mensen die namens de HRHM in hun gemeente willen meepraten over de Woonvisie van de gemeente. Daarvoor hoeft je niet in het HRHM-bestuur te zitten. We zoeken ook vrijwilligers die in hun wijk of gemeente bij de huurders af en toe een mailing van de HRHM willen bezorgen.”

Ook is er nog een vacature in het bestuur. “Het liefst zien we die vervuld door een vrouw. Wie interesse heeft, kan zich telefonisch bij ons melden of via e-mail.”

Ton Schönwetter



Zorgen over de beschikbaarheid van huurwoningen

■ Melissa

In augustus vorig jaar kwam Melissa wonen op de Koningin Wilhelminaweg in Gouda. Een huisje met alles erop en eraan. Schattig jaren '50 duplex onder woning aan de rand van de Vogelbuurt. Met een prachtig pas aangelegde voor- en achtertuin. De woningbouwvereniging had al met al goed haar best gedaan om de woning goed op te knappen, voordat er een nieuwe huurder in zou komen.

Waslijst

De waslijst voor de opknopbeurt was omvangrijk. Los van het gebruikelijke schilderwerk, werden de gemetselde raamdorpels vervangen, net als de kunststof kozijnen. Ook de beglazing van de voordeur werd vernieuwd. De balkondeuren kregen hardglazen klepramen. De buitenkant werd 'als nieuw'. Binnen kwam mechanische ventilatie, kwamen rookmelders, werd de vloer



gerepareerd, kreeg de trap een brandwerende bekleding aan de onderzijde en kwam vloerisolatie in de kruipruimte.

Verrassing

Dit jaar studeert Melissa af in de studierichting HRM, een hbo-opleiding

Personeel en management. Haar wens is uiteindelijk te verhuizen en met haar vriend te gaan samenwonen in het prachtige Zeeland.

De renovatiewerkzaamheden vielen haar erg tegen. Toen ze de sleutels kreeg, was haar niet verteld dat dit zou gebeuren. Ze was dan ook erg verbaasd toen ze een brief kreeg van Weijman, de aannemer, en de grote plannen zag. De communicatie met Weijman ging goed en vlot. Melissa: "Zodra je ze belt, komen ze. Ze zijn heel vriendelijk en servicegericht. Nu de renovatiewerkzaamheden voorbij zijn, staat het volgende project voor de deur. Daar baal ik eerlijk gezegd wel een beetje van. Ik heb veel vrij moeten nemen hiervoor en soms krijg je ook minder leuke berichten, zoals dat de vloer er misschien uit moet. Dit is wel jammer. Zeker als je er nog niet zo lang woont."

Rachida Chabani



■ De kuilen van Elisabeth

Een jaar geleden had Elisabeth (76) niet kunnen denken dat ze zo actief zou worden voor de Vogelbuurt in Gouda. Vorig jaar april werden door vrijwilligers van Woonpartners en met goedkeuring van de bewoners hekjes in de voortuinen geplaatst om de buurt fraaier te maken. Ook Elisabeth wilde graag helpen met het mooier maken van de buurt. Uit haar tuin moest daarvoor eerst een forse hulststruik van 2,5 meter hoog weggehaald worden. Tegelijkertijd werd er ook maar een tweede struik weggehaald, waarna er twee diepe kuilen achterbleven. Ook de burens zaten met gapende gaten.



Lijst Vreemde Zaken

De tuinen bleven daarna geruime tijd zo liggen. De tegels van het pad hielden in de tussentijd gevaarlijk richting de gaten. “Zeker in de winter is dat gevaarlijk, want het is glad en dan ga je gemakkelijk onderuit”, mopperde Elisabeth. Diverse keren vroeg ze dan ook de opzichter van de woningcorporatie of er nog wat gedaan ging worden aan die voortuin, want Elisabeth wilde graag zo snel mogelijk af van al die gaten en risico’s.

Het leek er maar niet van te kunnen komen. De tuingaten stonden kennelijk nergens op een prioriteitenlijstje. Maanden gingen voorbij en inmiddels waren ze rijp voor de LvVZ&M: de ‘Lijst van Vreemde Zaken & Misverstanden’. Elisabeth: “Het aannemingsbedrijf had van de woningcorporatie opdracht gehad om aan de slag te gaan, zo werd me verzekerd, maar het kwam in de afgesproken week helaas niet opdagen. Dat kon ook niet, zei het bedrijf, omdat het geen opdrachtbon had gekregen.” De opzichter beweerde van wel. En dus...gebeurde er vervolgens helemaal niets meer.

Klaar met wachten

Na zes weken kuilen kijken was Elisabeth het zat. Ze kocht bij de Plus 20 zakken tuinaarde van 50 liter en heeft toen van ellende zelf de gaten in haar tuin maar gevuld. Dat viel op. Het Vlogteam Vogelbuurt heeft haar diverse malen geïnterviewd en volgde de prachtige gedaanteverandering van de tuin met de camera. Tot genoegen van Elisabeth.

Het Vlogteam is een groep enthousiaste kinderen die met hun telefoon internet filmpjes maken over de buurt. Het team bestaat uit tien leerlingen van basisschool De Goudakker, die onder begeleiding van Rachida Chabani als onderwijsproject leren internet filmpjes en fotoreportages maken. Met als onderwerp de Vogelbuurt.

Vlogteam-lid van 76

Elisabeth zit inmiddels zelf ook bij het vlogteam. “Het team wilde me graag als vrijwilligster bij het project. Sinds begin januari geef ik gastlessen op De Goudakker.” Elisabeth geeft aan de kinderen uit de Vogelbuurt haakles. “Ze haken bloemetjes. Die gaan we op een tak bevestigen. Verder help ik kinderen aan groene planten voor hun tuinenproject. Ze willen graag lelijke plekken in de buurt weer mooi maken met groen en er mooie recyclingkunst plaatsen.” De Vlogteam filmpjes volgen ook deze actualiteiten op de voet. “We doen het allemaal in samenwerking met De Goudakker, de Praxis en Cultuurhuis De Garenspinnerij in Gouda”, vertelt Elisabeth. Hoe uit gapende gaten in een voortuin toch zo iets moois voor de hele buurt kan groeien!

De videomontages van het Vlogteam, het verfraaiingswerk in de voortuin van Elisabeth en al die andere zaken zijn te bewonderen op een tentoonstelling in De Garenspinnerij in Gouda. Gaat dat zien!

Buurder



Huurbelang onder de aandacht

Burgemeester Evert Jan Nieuwenhuis van Waddinxveen krijgt van HRHM-bestuurslid Harry Dzumahur een exemplaar van *Huurbelang* uitgereikt. Nieuwenhuis is in november 2017 burgemeester geworden

van die gemeente. In het nummer van *Huurbelang* staan ondermeer verhalen over huren in een gasloze flat in Waddinxveen en over het gemeentelijk huisvestingsbeleid.



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

Personalia

De redactie van *Huurbelang* is uitgebreid met twee vrijwilligers.

Rachida Chabani

Vanuit Gouda is Rachida Chabani getreden. Zij heeft een communicatieachtergrond en heeft ervaring opgedaan bij diverse communicatiebureaus. Rachida is in de wijk Korte Akkeren in Gouda actief als vrijwilligster bij diverse projecten. Ze heeft onder meer twee zogeheten vlogteams van jongeren opgezet die promotiefilmpjes over de buurt maken om die te vergroenen.

Patrick Hamburg

Patrick Hamburg is al vele jaren actief in het vrijwilligerswerk voor huurders. Zo is hij actief in de bewonerscommissie Oranjewijk Waddinxveen. Ook houdt Patrick de site bij van de HRHM en maakt hij foto's van bijeenkomsten van de HRHM. Ook voor *Huurbelang* doet hij dat.

De redactie is uiteraard zeer blij met de uitbreiding van het team.

Bewonerscommissie in actie

Gelukkig zijn er veel mensen die zich inzetten voor een schone leefomgeving. Dat gebeurt onder andere tijdens de zogeheten landelijke opschoondag. De Bewonerscommissie Oranjewijk in Waddinxveen heeft ook dit jaar weer tijdens die opschoondag de omgeving van het Koningin Wilhelminaplein helpen schoonmaken. Samen met andere huurders en wijkbewoners.

Troep

Zoals elk jaar was de hoeveelheid straatvuil die moest worden opgeruimd, ook

nu weer behoorlijk. Straten, stoepen en plantsoenen lagen bezaaid met frisdrankblikjes, plastic verpakkingen, sigarettenpeuken, fietsbanden, elektronica, batterijen, vuurwerkresten en nog heel veel meer. Geen fraai gezicht als je door een wijk loopt. Het is achtste keer dat de huurders meedoen aan deze buurtactie. Voor wie de datum vergeten is: de landelijke opschoondag was op 23 maart. Noteer hem in de agenda. De beste opschoonactie is natuurlijk dat niemand troep op straat achterlaat. Opschonen kan iedere dag. Gewoon netjes zijn.

