

Oktober 2020

Huurders



Blad voor ✨ huurders • nummer 20

**HURVERLAGING
AANVRAGEN
SUBSIDIE BESCHIKBAAR
HITTE!
MET WIE?
ALGEMENE
LEDENVERGADERING
DE VOOR-VOOR-INSPECTIE**

Inhoud

- [2 Prestatieafspraken Westland](#)
- [2 Met wie?](#)
- [2 Wonen en zorg: Bijzondere doelgroepen](#)
- [3 Subsidie beschikbaar](#)
- [3 Huurverlaging aanvragen](#)
- [4 's Gravenzande](#)
- [4 De wooncoaches Westland](#)
- [5 Hitte!](#)
- [5 Enkele juridische regels voor de tuin](#)
- [6 Algemene Ledenvergadering](#)
- [6 Parkeernorm verlagen?](#)
- [7 De voor-voor-inspectie](#)
- [7 Prijspuzzel](#)
- [8 Plaag in Den Haag: Japanse duizendknop](#)
- [8 Een andere energiebron dan aardgas](#)

Wonen en zorg:

Bijzondere doelgroepen

Welja, er kon nog wel een doelgroep bij: vanwege een wetswijziging moet elke gemeente vanaf 2022 zorgen dat mensen doorstromen uit 'beschermde wonen' naar een corporatiewoning. Hiermee moeten in Westland 20 tot 30 mensen per jaar gehuisvest worden in een corporatiewoning. Hoog tijd om te bouwen dus!

Prestatieafspraken Westland

Begin oktober zijn we in drie intensieve bijeenkomsten bij elkaar geweest: beleidsmedewerkers van de Gemeente Westland, van de corporaties Arcade met haar Vereniging voor Arcadehuurders, en Wonen Wateringen met haar bijbehorende huurdersorganisatie.

Samen proberen we afspraken te maken waar we in de komende jaren naar toe werken en hoe we resultaat bereiken op gebied van de huisvesting in Westland. Regel 1: partijen stappen af van "streven naar" en "zich inspannen tot", maar willen komen tot meetbare resultaten. Niet om elkaar daarop af te rekenen, wél om te kijken naar wat nodig is om te slagen. De onderwerpen onder andere: Wonen en Zorg, de Woningvoorraad, Leefbaarheid, Lokaal en regionaal maatwerk, Scheefwonen en Voor-komen van huisuitzettingen. Op veel onderwerpen worden we het eens. Nog wel uit te werken: de corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen dringen opnieuw aan op beschikbaar/bereikbaar maken van bouwgrond in Westland. Arcade heeft in Den Haag al laten zien dat snel appartementencomplexen gerealiseerd kunnen worden. Dat is

Gemeente, Corporaties en Huurdersorganisaties. Prestatieafspraken maken tussen de drie gelijkwaardige partijen is bij wet vastgelegd.

geweldig voor de doorstroming. Ook het flexwonen voor spoedzoekers is een punt: Arcade en de VvA zien hier een oplossing in beschikbaar krijgen van permanente woningen, dus veel bouwen, veel productie, zodat de werkelijke spoedzoekers snel een vaste, en geen tijdelijke, plek kunnen krijgen.

Het vervolg? In november hopen we met z'n allen een goed akkoord te hebben voor de komende 4 jaar. Elk jaar natuurlijk te evalueren en bijstellen waar nodig. Volgt u de ontwikkelingen: kijk de komende maanden eens op www.VvArcadehuurders.nl

Met wie?

De huurder komt ergens met Arcade niet uit, belt de Vereniging voor Arcadehuurders, en komt niet verder dan "iemand van Arcade zei...."

Vraag in een telefoongesprek of bij bezoek altijd DUIDELIJK de naam van de betrokken medewerker. Dat maakt het gemakkelijk wanneer er onverhoopt iets moet worden nagevraagd. Schroom niet om de naam te laten spellen, desnoods met functie erbij. "Neem me niet kwalijk, met wie heb ik gesproken? Dank u, ik noteer dat even".

Klantvriendelijk: De medewerkers van Arcade hebben nu aangegeven, deze

boodschap ook om te draaien. Aan het eind van een gesprek melden ze: "misschien vind u het fijn om mijn naam even te noteren, dan weet u met wie u heeft gesproken". Een pen bij de hand houden kan geen kwaad.



Subsidie beschikbaar

Steeds meer inwoners zijn de afgelopen maanden in en om hun huis aan de slag gegaan. Meer genieten, meer groen en gelijk ook maatregelen nemen om water op te vangen. Hoogheemraadschap Delfland juicht dit toe en stelde extra geld beschikbaar om tuin of buurt klimaatbestendig te maken.

De stimuleringsregeling om de tuin of buurt klimaatbestendig in te richten is een groot succes. Ruim 530 mooie groenblauwe initiatieven hebben sinds begin 2020 een financiële bijdrage ontvangen.

De pot van € 500.000 bedoeld voor heel 2020 is naar verwachting begin oktober al op. Delfland vindt het belangrijk dat zoveel mogelijk inwoners, bedrijven en instellingen zelf aan de slag gaan om hun buurt aan te passen



Is uw tuin al voor 1/3 waterdoorlatend? En staat die regenton er ook? Stuur eens een foto in voor Huurders-blad nummer 21. Dankuwel!

naar het veranderende klimaat om overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Daarom verhoogt Delfland het budget

van de Stimuleringsregeling Klimaatadaptatie met nog eens € 150.000. In totaal is hiermee voor dit jaar € 650.000,- beschikbaar. Kijk voor tips, inspirerende voorbeelden om zelf aan de slag te gaan én een link naar het aanvraagformulier van de stimuleringsregeling op www.klimaatkrachtig.nl

Bron: Hoogheemraadschap Delfland

Van de Woonbond:

Huurverlaging aanvragen

In het Sociaal Huurakkoord is afgesproken dat huurders met een laag inkomen en relatief hoge huur huurverlaging of bevrozing kunnen krijgen.

De regels:

Met een brief aan uw woningcorporatie kunt u huurverlaging of huurbevrozing



aanvragen. Wilt u een voorbeeldbrief? Doe de online check op www.woonbond.nl. Als blijkt dat het zin heeft om huurverlaging of huurbevrozing te vragen geeft de check u een voorbeeldbrief die u direct kunt opsturen aan uw verhuurder.

Huurverlaging kan gedurende het gehele jaar worden aangevraagd. Bij toekenning wordt de huurprijs verlaagd op de 1e van de maand waarop de corporatie het verzoek van de huurder heeft ontvangen. Huurbevrozing betekent dat de huurverhoging niet doorgaat. Dat moet je aanvragen vóórdat de jaarlijkse huurverhoging

ingaat. Bij de meeste verhuurders is dat per 1 juli. Woont u al minstens zes maanden relatief duur? Dan kunt u huurbevrozing of huurverlaging vragen. Komt u er door pensionering voor in aanmerking? Dan hoeft u geen 6 maanden te wachten. U kunt dan direct een aanvraag doen.

Ook Arcade heeft aangegeven in verband met de coronacrisis coulant te zijn voor huurders met een inkomensdaling. Het kan dus heel goed dat uw corporatie bereid is om huurverlaging of bevrozing toe te passen terwijl u korter dan zes maanden relatief te duur woont. Neem daarvoor contact op met uw corporatie.

Op www.VvArcadehuurders.nl staat het volledige artikel mét de bedragen aan inkomensgrenzen en de groepen voor wie dit geldt. Geen internet? Op verzoek krijgt u natuurlijk een printje thuis.

's Gravenzande

Wij zagen de bui al hangen. Aangekondigd in 2019: uitgebreid groot onderhoud Oranjebuurt in 's Gravenzande. Nieuwe kozijnen met isolatieglas, de gevels en vloeren isoleren, daken en schuurtjes vernieuwen. Keukens van 20 jaar oud en toilet en badkamers van 30 jaar oud aanpakken. Een klus van jewelste en een enorme belasting voor de bewoners.

Je huis overhoop, soms vreemd volk over de vloer waarmee we ook nog eens coronaproof moeten omgaan. De straat in een bouwput veranderd en je auto niet meer kunnen parkeren op de vertrouwde plek... de Vereniging voor Arcadehuurders verwachtte veel telefoontjes met vragen en klachten.

Maar

Niets van dat al. We spraken verschillende huurders middenin en vlak na de eerste werkzaamheden. Ze zijn vol lof over de uitvoering! Natuurlijk: wie mooi wil gaan moet pijn doorstaan, dus die rotzooi ben je op gezette tijden helemaal zat. Een bewoner in het vraaggesprek:

“Maar kijk eens naar het resultaat. Mooie kwaliteit kozijnen,

deuren. Geen kieren en tocht meer. Dat metselwerk past precies in het plaatje. De uitvoerder van Weboma was goed bereikbaar, niet alleen op het spreekuur. En wat een medewerking kregen we wanneer we een handje hulp vroegen bijvoorbeeld met verplaatsen van die zware tuintafel. De informatiemomenten vooraf in De Kiem waren heel goed. Zo staan we niet voor verrassingen. Nee hoor, van mij hadden ze het jaren eerder mogen doen, en dat hoor ik van vrijwel alle burens hier”.

De eerste rijtjes woningen zijn klaar. Opleveren van het totaalplaatje is gepland voor eind 2021, en ze liggen gewoon op schema. We moeten zeggen: het is een smul.



Westland

De wooncoaches

Daar zijn ze weer, de wooncoaches. In 2019 hebben ze 600 maal geassisteerd in een woonprobleem. Toch zag het er enige tijd somber uit voor de vrijwilligers die onder de paraplu van Vitis vallen. Geen geld van de corporaties, geen geld van de Gemeente Westland, dus geen voortzetting van de dienstverlening. Ten langen leste werd er toch verlengd, voor een jaar.

Het is een laagdrempelig initiatief om je vragen op woongebied beantwoord te krijgen. De VvA is dan ook voorstander van het voortbestaan. Maar de corporaties en Gemeente Westland hebben twijfels. Het voorstel is dat Arcade bijdraagt in scholing en training. De coaches beter informeren, en zorgen dat we geen valse verwachtingen scheppen. Daar valt goed mee te leven. U hoort er meer over.



Hitte!

In augustus 2020 maakten bewoners van een appartementencomplex melding van opwarming in de woning na langdurig hoge buitentemperaturen. Men vroeg huisbaas Arcade passende maatregelen te nemen. De huurders spraken van een gebrek en verzochten om (tijdelijke) huurverlaging. Maar, het complex is recent opgeleverd en voldoet aan de geldende bouwregelgeving. In het huidige Bouwbesluit staan geen regels over warmteontwikkeling in een woning. Van een gebrek aan de woningen en een (tijdelijke) huurverlaging is dus geen sprake.

Wel is Arcade zich er van bewust dat klimaatverandering kan leiden tot warmere zomers en hoge temperaturen in de woningen. Vanuit de wet is nog geen regelgeving over welke temperatuur wel of niet toelaatbaar is. Recente uitspraken van kantonrechters en de Huurcommissie geven wel enkele richtlijnen voor zowel huurders als verhuurders. Op basis hiervan wil Arcade onderzoek doen in het complex, om inzicht te krijgen in de binnentemperatuur van de woningen, met behulp van

zogenaamde dataloggers.

De metingen vinden plaats in meerdere woningen en over een langere periode. Zo kan worden vastgesteld of sprake is van een normoverschrijding en welke maatregelen huurder en verhuurder kunnen nemen. Aangezien de meteorologische zomer nu voorbij is, start het onderzoek in de periode mei tot en met oktober 2021. Hiervoor is medewerking nodig van de bewoners. Zij krijgen bericht.

Bewoners die nu al geïnteresseerd zijn

in het zelf plaatsen van buitenzonwering kunnen hiervoor een schriftelijk verzoek indienen. De kosten voor het plaatsen van zonwering zijn voor rekening van de huurder. Kijk naar de voorwaarden op <https://www.arcadewonen.nl/ik-ben-huurder/reparaties-en-onderhoud/zelf-klussen>



Mag dat?

Enkele juridische regels voor de tuin

Kapvergunning nodig?

Dat verschilt per gemeente. Veel gemeenten spreken over een 'boom' als de omtrek van de stam op 1.30 meter hoogte minimaal 20 centimeter is. Dan heb je meestal een vergunning nodig.

Schutting plaatsen?

Wil je de schutting op de erfgrans plaatsen, dan heb je toestemming van de burens nodig. De schutting wordt gemeenschappelijk eigendom en de kosten voor plaatsen en onderhoud deel je met de burens.

Mogelijk kom je er met de burens niet uit. Je kunt dan een schutting op eigen grond plaatsen. Je

hebt dan geen toestemming nodig. De schutting is dan volledig jouw eigendom en de burens mogen er bijvoorbeeld geen plantenbak aan hangen of een klimplant tegen laten groeien. Wel mogen ze, ook op eigen grond, zelf een schutting plaatsen.

Hoogte: de alge-



mene regel is maximaal twee meter hoog achter het huis, één meter hoog aan de voorkant. En vooraf natuurlijk toestemming vragen aan de verhuurder. Een aanvraagformulier vind u op de website van onze huisbaas, <https://www.arcadewonen.nl/ik-ben-huurder/reparaties-en-onderhoud/zelf-klussen>

Huurder of huiseigenaar?

De wettelijke regels gelden voor beiden hetzelfde, maar huurders hebben te maken met de verhuurder. Wil je bijvoorbeeld een schutting vervangen of een boom planten, informeer dan los van alle andere regels- bij Arcade.

Overhangende takken?

Die mag je snoeien maar pas nadat u toestemming heeft gevraagd aan de burens. Geven de burens geen toestemming, vraag het dan nog eens schriftelijk en stel daarin een termijn. Nog geen reactie? Dan mag je in principe datgene snoeien dat boven je eigen grond komt.

Een goede relatie met de burens is goud waard, dus ga met ze in overleg

Bron: Plus magazine

Algemene Ledenvergadering

In lijn met de voorschriften van het RIVM is de vergadering van 6 april jl. verschoven naar de 15e juli, en hebben de aanwezigen zich vooraf aangemeld. Het maximum toegelaten aantal deelnemers is niet overschreden en voor iedereen is een zitplaats op 1,5 meter afstand beschikbaar. Digitaal

vergaderen was hier geen optie: daarmee zouden we de leden die geen internet gebruiken buiten spel zetten.

De agenda is vlot doorlopen en opnieuw zijn penningmeester en kascontrole-commissie bedankt voor de zorgvuldige werkwijze. Op verzoek van



Arcade werd ook al een begroting voor 2021 gepresenteerd, zodat deze kan worden meegenomen in de totaalbegroting van Arcade voor komend jaar. Jaarverslag van het secretariaat en het jaarplan zijn verduidelijkt waar nodig. Natuurlijk is aangetekend dat we in coronajaar 2020 afwijken van hetgeen was voorgenomen. Fysiek ontmoeten van de huurders thuis, organiseren van nieuwe bewonersavonden, het is allemaal komen te vervallen.

Wel is het mogelijk, op afspraak ons in de kantoorruimte van de VvA te bezoeken. Een gesprek over de woonsituatie, meedoen of meedenken op gebied van duurzaamheid, bouw en renovatie? Belt u ons even! Mondkapje verplicht, handen wassen bij binnenkomst en niet verschijnen bij gezondheidsklachten als hoesten, niezen en koorts. Maar dat wist u natuurlijk al.



Parkeernorm verlagen?

Meer en meer steden verlagen het aantal parkeerplekken bij nieuwbouwprojecten voor koop en huur. Bewoners moeten soms één parkeerplek delen met wel drie tot vier burens. In veel steden zien nieuwe colleges het als een oplossing voor de leefbaarheid in de stad: minder parkeerplekken betekent meer schone lucht. De lage parkeernormen spelen alvast in op de verwachting dat het autobezit in de toekomst zal dalen.

Het Haagse stadsbestuur wil rond het Koningin Julianaplein woningen bouwen zonder parkeerplekken en met 'beperkte automobiliteit met deelauto's'. Het aantal parkeerplaatsen voor woningen bij OV-knooppunten als Blaak en het Centraal Station met de helft omlaag, concludeerde het college van B&W Rotterdam vorig jaar. Zo'n flexibele parkeernorm zou passend zijn nu steeds minder bewoners een auto hebben en liever de fiets of het ov pakken.

„Erg onverstandig omdat het veel problemen oplevert”, waarschuwt belangenclub Eigen Huis. „Parkeerproblemen en overlast in steden zullen hierdoor nog meer toenemen, ook in de omliggende woonwijken.”

Al met al past het schrappen van parkeerplekken niet bij de woonsituatie van de meerderheid van de Nederlanders. „Vooruitlopen op een verwachte vermindering van het autobezit past niet bij de realiteit van veel mensen

Het Utrechtse stationsgebied. De 13.000 nieuwe woningen die rond het Centraal Station verrijzen met een parkeernorm van 0,3 of lager per woning.



voor wie een auto voorlopig nog onmisbaar is”, zegt belangenvereniging Eigen Huis.

Bron: AD

De voor-voor-inspectie



Een aantal van onze doorstromers ziet erg op tegen de mogelijke eisen die bij vertrek uit de een-gezinswoning kunnen worden opgelegd, en blijven dus maar zitten waar ze zitten (al blijft zo'n gelijkvloers appartement best aantrekkelijk).

Als we verhuizen dan kennen we de voorinspectie, met zaken die in het te verlaten huis in orde moeten zijn, en de na-inspectie bij inleveren van de sleutel. Lang heeft de VvA aangedrongen op het vooraf bekijken van een woning, ook wanneer iemand nog geen zicht heeft op een nieuw adres. En ja hoor! Ook de corporatie ziet het nut van een voor-voor-inspectie zodat een ieder weet waar hij aan toe is, nog voordat de huur echt opgezegd gaat worden. De opzichter vrijblijvend over de vloer dus.

En toen kwamen de corona-maatregelen. Zo min mogelijk contact en dus alleen de hoogst noodzakelijke huisbezoeken. Een streep door de rekening. Maar, wilt u op termijn de eengezinswoning verruilen voor een appartement? Zou u toch vooraf willen weten wat te zijner tijd de eisen en aanwijzingen zijn? Neemt u contact op met de medewerkers van sociaal beheer van Arcade, 0174-282300, keuze 1 daarna 1, en kijk samen wat er wèl mogelijk is.

Prijspuzzel

Oplossing van de puzzel in blad 19: Deze crisis brengt ons ook goede dingen. De winnaar van een cadeaubon van € 10,00 kwam deze keer uit Poeldijk, en kreeg de cadeaubon thuisgestuurd. Insturen van puzzel 20 kan tot 30 november 2020 per mail, contactformulier op de website of met een gewone briefkaart. U maakt evenveel kans!

Vereniging voor Arcadehuurders, info@VvArcadehuurders.nl, of secretariaat VvA, Van Bemmellaan 62, 2681 CX in Monster.

AFSPRAAK
AMBTENAREN
BELANG
BELEID
BOUWGROND
DOELGROEP
GEMEENTE
GUNFACTOR
HUURDERS
INBREIDING
INDICATIE
LEEFSTIJL

MAATWERK
OMBUIGEN
PARTIJEN
PRESTATIE
SOCIAAL
URGENTIE
VOORRAAD
WACHTLIJST
WEDERKERIG
WOONDUUR
ZELFREDZAAM

M	I	E	E	L	R	B	O	U	W	G	R	O	N	D
G	R	N	P	A	L	O	N	D	B	G	E	E	E	S
C	H	I	D	A	K	J	B	A	U	A	R	R	T	E
N	M	E	O	I	R	E	I	N	R	A	B	M	N	O
E	U	W	E	C	C	T	F	T	N	T	W	A	E	E
I	K	N	L	O	G	A	I	E	S	G	E	A	E	P
T	A	V	G	S	C	N	T	J	E	F	D	T	M	R
N	A	O	R	T	E	B	I	I	E	F	E	W	E	E
E	R	O	O	T	M	L	B	D	E	N	R	E	G	S
G	P	R	E	A	T	D	O	E	I	O	K	R	L	T
R	S	R	P	H	R	S	T	R	L	E	E	K	O	A
U	F	A	C	M	H	U	U	R	D	E	R	S	I	T
M	A	A	Z	D	E	R	F	L	E	Z	I	B	N	I
G	W	D	W	O	O	N	D	U	U	R	G	D	N	E
B	E	L	A	N	G	N	E	G	I	U	B	M	O	I

Oplossing

Japanse duizendknoop

Den Haag trekt miljoenen uit om een Japanse 'horrorplant' uit te schakelen. Hij is agressief als bamboe, groeit dwars door beton en funderingen heen, kan manshoog worden en verstikt alle bloemen en planten die op z'n pad komen. Niet voor niets kreeg hij al de bijnaam 'de groene sloper' mee. Voor uitroeien worden miljoenen uitgetrokken. Maar is dat voldoende? Robin Smit van de Partij voor de Dieren vreest het ergste.

Nu optreden is van groot belang. Den Haag heeft veel geld gestoken in de aanleg van natuurvriendelijke oevers, de aanplant van inheemse bomen en van bloemrijk grasland. Dat mag



niet verloren gaan. Bestrijden dus, die woekerplant. Maar de kleinste stukjes wortel die in de grond achterblijven kunnen weer uitgroeien tot een plaag.

Den Haag hoopt op succes door voor alle duizendknoopharden een bestrijdingswijze op maat te kiezen, maar zonder chemische middelen. En de kosten van herstel van beschadigingen aan bijvoorbeeld straten en funderingen zijn niet in de berekening opgenomen. Ook is de gemeente medefinancier van een bijzonder experiment waarin wordt gekeken of de Japanse bladvlo haar landgenoot uit kan schakelen. De vlo zuigt de sappen uit de duizendknoop, waardoor de uitheemse plant zou verzwakken.

Bron: Lex de Jonge in het AD

Energietransitie

Een andere energiebron dan aardgas

Oja, we moesten klimaatneutraal zijn in 2050. De gemeente Westland werkt aan een 'transitie-visie warmte'.

De corporaties volgen vooral de landelijke leidraad. Zonnepanelen zijn op dit moment nog het beste alternatief. Maar, na een jaar of 15 moeten die weer vervangen worden. Wordt het oude zonnepaneel de plastic-soup van de toekomst?

Langzaamaan moeten we uitvogelen welke wijken op welke wijze van het gas af gaan. Er komt een pilot in de

wijk Polanen in Monster. Arcade èn de huurdersvertegenwoordiging zijn dezelfde mening toegedaan: begin bij de bewoner. Zoek de oplossing in het voordeel van de huurder. Momenteel zetten we vooral in op isolatie. Inzicht is één, met elkaar het gesprek aangaan is de logische volgende stap, vooral tussen corporatie en de huurders. Ook u! aanmelden dus.



Telefoonnummers & adressen

De Vereniging voor Arcadehuurders VvA maakt dit blad voor Arcadehuurders. In de huurdersvertegenwoordiging zijn vrijwilligers actief die zich verdiepen in de wereld van het huurwonen bij corporatie Arcade. Lid worden?

Ga naar www.VvArcadehuurders.nl

Redactieadres

Mar van Duin, van Bemmellaan 62, 2681 CX Monster

Website

www.VvArcadehuurders.nl

E-mail

info@VvArcadehuurders.nl

Contact

Bij voorkeur per e-mail.

Thea Dijkman, De Lier, tel. 0174-885734, tk-ade@kabelfoon.net

Mar van Duin, Monster, 0174-240144

Dick van der Marel, Monster

Hans van den Muijsenberg, De Lier

Ruud Weber, Den Haag

Cor Verbeek, Naaldwijk

Geen internet?

Ook in dit blad weer veel verwijzingen naar internetpagina's. Bent u geen internetgebruiker? Op verzoek sturen wij u natuurlijk een printje van het artikel toe.

Digitaal

Dit blad liever alleen digitaal ontvangen? Even een mailtje naar het secretariaat en we halen uw adres uit de bezorglijsten. Hiervoor in de plaats ontvangt u 3x of 4x per jaar een pdf.

Ontwerp, opmaak en druk

Drukkerij van Deventer, 's-Gravenzande