



# Op Stee

Winter 2007

**Contactblad  
voor alle huurders van  
Woningstichting  
Wierden en Borgen**

## INFO HUURDERSVERENIGING

**De Marne-De Terpen**  
**Wilhelminalaan 48**  
**9953 RP Baflo**  
**Tel.: 0595-422346**  
**Fax: 0595-423298**  
**E-mail:**  
**marneterpen@kpn-officedsl.nl**

**Kantoor open:**  
**Dinsdag, woensdag en vrijdag**  
**8.30-11.30 uur**



*Een  
vereniging  
met pit!*

## Diftar

Het voor- en tegen van diftar. Diftar? Wat is dat nu weer? Een nieuwe vorm van belasting?

Neen of misschien toch een beetje JA! Diftar heeft betrekking op afvalverwerking of liever gezegd het inzamelen van afval. De overheid wil dat we minder afval produceren en heeft daartoe o.a. diftar uitgevonden. We scheiden papier, glas, soms sappakken, tot voor kort luiers, maar dat is al achterhaald. Momenteel betalen de bewoners van onze provincie meestal een vast bedrag per jaar en daarvoor wordt al het (huis)vuil verwerkt. Deze verwerking moet kostendekkend zijn, zou het daarom duurder zijn dan in de grote steden?

Door de stelling: De vervuiler betaalt, willen sommige gemeenten dat de inwoners gaan betalen per kg opgehaald vuil. Het maakt geen verschil of dat groen of grijs is. Waarom hebben sommige inwoners dan indertijd bij de gemeente een compostvat gekocht. Zij moeten nu toch voor de groene container betalen (toch een beetje belasting?). Volgens kenners wordt het inzamelen van huisvuil goedkoper door de invoer van diftar, want men gaat minder vuil inleveren. Waar blijft dat overschot van vuil dan?

In de steden Rotterdam en Den Haag is men allang teruggekomen van dit

systeem. Er kwam zo veel zwerfvuil, dat die gemeenten hebben besloten tot het oude systeem: één prijs en dan ALLES ophalen. Ook het grof vuil, waarvoor in onze provincie extra betaald moet worden, wordt één maal per maand gratis opgehaald en zie het zwerfvuil is tot een minimum teruggelopen. Als consument heb je toch geen inspraak in de verpakkingen van de producten. Als het een fabrikant beter uitkomt om plastic verpakking te gebruiken dan papier, dan zal hij dat zeker doen. Als u de keus heeft tussen papier- of plasticverpakking en de papierverpakking is duurder, gaat u dan toch over op de papierverpakking? Nu wilt u misschien wel de bladeren van de straat vegen en in uw container doen, maar doet u dat nog als u voor dat afval moet betalen? Nu gooit u de etensresten in uw container, maar spoelt u die misschien dan door het toilet? Wat gebeurt er dan met de waterverontreiniging?

De eventuele kosten komen toch weer voor uw rekening. In sommige gemeenten wordt al gewerkt met "de vervuiler betaalt" en wat is het resultaat? Ergens moet men de plastic zakken bij de gemeente kopen voor een hoog bedrag, maar de inwoners kopen goedkope zakken en nemen hun zakken mee naar de buurgemeente, die deze regeling niet heeft en dumpen ze daar in containers of brengen ze naar een gemeente, die nog gewoon zakken heeft, zoals in Den Haag en Rotterdam. Ergens anders moet men betalen bij het storten van een zak in de ondergrondse containers. De bewoners krijgen dan een pasje om die containers te openen. Geen probleem voor sommigen, want de sloten worden opengebroken en men kan gratis storten. Misschien nog niet bekend in het Noorden, maar in de Randstad werk dat al wel zo. Onze provinciale gemeenten krijgen soms "stadse" nijgingen, maar vergeten een voorbeeld te nemen aan de ervaringen van de echte steden.

## Informatie van VROM

Ook het ministerie van VROM moet een begroting maken en enkele plannen, die voor huurders van belang zijn, willen we u hierbij laten weten. De **huurverhoging** volgt de komende jaren het inflatiecijfer. Harmonisatie bij mutatie blijft mogelijk. De aanpassing van het **woningwaardingsstelsel** is van belang voor het vaststellen van de punten door de invoering van het energielabel, dat vanaf 1-1-2009 in gaat voor alle corporatiewoningen en vanaf 1-1-2008 voor woningen in de particuliere sector.

De **huurtoeslag** wordt nu 2 x per jaar getoetst en men wil dit terugbrengen naar 1 x per jaar.

Dat kan door de huurverhoging te verschuiven naar 1 januari van elk jaar. Dat dit nog moeilijkheden met zich meebrengt zal duidelijk zijn, omdat er nu maar 1 x per jaar een huurverhoging mag plaatsvinden. De enige mogelijkheid is dan om de huurverhoging niet na 12 maanden, maar 1 x na 18 maanden in te laten gaan. De verhuurders zullen daar niet blij mee zijn. Er komt geen beleidsvoorstel tot aanpak van het verschil tussen huren en kopen c.q. beperking van de **hypotheekaftrek**.

**Koopsubsidie:** De voorwaarden om in aanmerking te komen voor subsidie op grond van de Wet bevordering eigen woningbezit worden verruimd. Het systeem van startersleningen via de gemeenten wordt uitgebreid.

**Bouwproductie.** Indien de stedelijke gemeenten en de randgemeenten te weinig samenwerken bij het bouwen van woningen voor lage- en middeninkomens dreigt de minister in te grijpen. Plattelandsgemeenten krijgen de kans meer te bouwen voor eigen bevolking.

De Wet op het **Overleg Huurders Verhuurders** wordt nog in 2007 afgerond. Vooral de rol van huurders bij commerciële verhuurders wordt versterkt. Voor corporaties is van belang, dat zij voortaan de huurdersorganisaties moeten raadplegen bij fusie en bij het afsluiten voor levering en diensten die in de servicekosten worden doorgetrokken.

## Nieuwbouw

Onderstaande gegevens zijn ontleend aan het Centraal Bureau voor de Statistiek. Het rijksbeleid was gericht op een bouwproductie dat lag tussen de 80 000 en 100 000 nieuwe woningen voor 2007. Naar schatting, in de eerste helft van dit jaar, zijn er volgens het CBS dit jaar 27 000 woningen aan de voorraad toegevoegd, waarvan 2000 woningen gerealiseerd konden worden door verbouw van niet-woningen (kantoren, winkels e.d.). Het aantal verleende bouwvergunningen laat in vergelijking met 2006 nog steeds een dalende lijn zien. Het gaat hier om een daling van 24%. Met name de aanvragen voor het bouwen van koopwoningen liep flink terug. Opvallend is ook, dat het aantal verkochte nieuwe woningen gedaald is. Dat is niet geheel toe te schrijven aan een lagere productie. Het aantal te koop staande nieuwe woningen is namelijk gestegen naar 22 500. Dat is 13% meer dan vorig jaar in de zomer.



## De veertig wijken

Wie kent ze niet, de veertig achterstandswijken, die aangewezen zijn door onze minister van VROM om prachtwijken te worden. Het Rijk wil wel, dat die wijken opgeknapt worden, maar er is geen geld voor. Men heeft gezocht waar geld te vinden is en ja, hoor ze hebben het gevonden. De corporaties hebben zo enorm veel geld, dat zij wel de kosten zouden kunnen dragen. De plannen om de corporaties te belasten met deze zaak is door Aedes in de grond geboord. Er is echter wel een overeenkomst gesloten tussen de corporaties (lees Aedes) en het ministerie. De corporaties dragen via obligaties, naar draagkracht bij in het vernieuwen van de achterstandswijken, maar het geld wordt niet gegeven aan het Rijk, maar het beheer hiervan behoudt Aedes, zodat het niet via een achterdeurtje in de algemene middelen van het Rijk terecht kan komen. Eigenlijk is het toch raar, dat de huurders uit het hele land moeten bijdragen aan het leefbaar houden van, in hoofdzaak, achterstandswijken in de Randstad! Maar goed, zo is de afspraak nu eenmaal. Het kost de huurder wel gemiddeld € 100.00 per jaar. Geld wat de corporatie minder aan onderhoud uit kan geven. Weet u nog wel, dat de corporaties ook mee betalen aan de kosten van huurtoeslag? De particuliere verhuurders zijn hiervan vrijgesteld. Waarom eigenlijk. Ook zij hebben huurders, die recht hebben op huurtoeslag.

Beleggers dragen niet bij aan de verbetering van de achterstandswijken, want zo zeggen ze de corporaties werken met overheidsgeld en zijn daarvoor bevoordeeld. Is dat waar? Ze zijn zeker vergeten, dat omstreeks 1950 de subsidies voor de koopwoningen zelfs opliepen tot 50%. Daar hoor je ze nu niet meer over. Dat de overheid in die jaren subsidie gaf aan de sociale bouw is inderdaad een feit, maar al lang achterhaald door de hoge en minder hoge huurverhogingen, die soms wel 12% hebben bedragen. Nu wordt er geen subsidie meer gegeven en moet de corporatie zelf bepalen hoe hoog de huren worden, want ook nu kan er, net zo min als in de jaren vijftig, gebouwd worden voor een prijs, die voor iedereen betaalbaar is. De z.g. onrendabele top, die via subsidie voor rekening van het Rijk kwam, neemt nu de corporatie voor haar rekening. De onrendabele top is het deel van de investering dat niet kan worden 'terugverdiend' door inkomsten van de huur. Als voorbeeld: Bij nieuwbouw zou de huur eigenlijk € 700.00 per maand moeten zijn, maar dan is er voor de

huurders geen mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen, want dan mag de huur niet hoger zijn dan € 612.00. De corporatie stelt de huur nu zo vast, dat deze beneden € 612.00 blijft, zodat huurders wel huurtoeslag kunnen krijgen. Het stichtingsbedrag van de woning wordt dus verlaagd en het ontbrekende bedrag wordt onttrokken aan de algemene bedrijfsreserve van die corporatie. Mocht één van de woningen verkocht worden, dan wordt er natuurlijk geen rekening gehouden met die onrendabele top. Bij beleggers is het woord "onrendabele top" nog onbekend.

Nu we toch weer de Huurtoeslag ter sprake hebben gebracht geven we nog even deze tip: op [www.VROM](http://www.VROM) kunt u zelf een proefberekening maken om te zien of u in aanmerking komt voor Huurtoeslag. Heeft u geen internet? Neem dan contact op met ons kantoor, want we zijn er om onze leden met raad en daad terzijde te staan.



## Nederlandse Woonbond

In de volkshuisvesting zijn veel koepelorganisaties werkzaam. Voor ons als huurders zijn De Nederlandse Woonbond (koepel van huurders en huurdersorganisaties) en de Aedes (koepel van verhuurders) de belangrijkste spelers op het huurdersterrein. Deze organisaties plegen regelmatig overleg met het ministerie van VROM, dus ook met minister E. Vogelaar. Natuurlijk zijn daar ook koepels van beleggers en eigenaren actief, maar die zullen nooit opkomen voor de belangen van huurders, wat we bij Woonbond en Aedes wel tegen komen. De Woonbond vertegenwoordigt alle huurders. Als er door al het gelobby een inflatievolgende huurverhoging wordt vastgesteld is dat alleen te danken aan de Woonbond, want u denkt toch niet, dat dit idee van de minister af kwam? Eigenlijk werkt de Woonbond als een vakbond. Niet

iedereen is lid van een vakbond, maar ook niet-leden profiteren mee van de onderhandelingen van een vakbond. Onze kosten voor de Woonbond zijn aanzienlijk lager dan de besparing op de huurverhogingen, die de vorige minister had willen bepalen. Zij had 3.2% huurverhoging vast willen stellen per 1 juli 2007 en door de inzet van de Woonbond werd dit 1.1%. Hoe hoog was uw voordeel? Bij een woning van € 300.00 per maand werd de huurverhoging dit jaar € 3.30 in plaats van € 9.60. U kunt zelf wel uitrekenen hoeveel de Woonbond voor u heeft bespaard. Veel huurders zijn al lid van onze huurdersvereniging, maar degenen, die dat nog niet zijn willen er toch even op wijzen, dat uw huurdersvereniging samen met de Woonbond uw belangen behartigt. In ons werkgebied, de gemeenten De Marne en Winsum, zijn 1000 van de 2500 huurders lid, een groot percentage, maar hoort u daar al bij? Voor € 0.69 per maand, te betalen via de huur of, indien u dat liever heeft, rechtstreeks aan uw huurdersvereniging, bent u al lid en kunt u in alle gevallen een beroep doen op hulp van de huurdersvereniging "De Marne-De Terpen" en via hen, op de Nederlandse Woonbond. De corporatie Wierden en Borgen is bereid uw contributie maandelijks bij de huur te innen, dit bedrag te verdubbelen en maandelijks af te dragen aan onze huurdersvereniging. Gezamenlijk is er regelmatig overleg en incidenteel met de Marne de Terpen over allerlei zaken, die de huurders aan gaan. Onderwerp van besprekingen zijn o.a. langdurige klachten, planmatig onderhoud, het jaarverslag van de corporatie, nieuwbouw en sloop, enz. Voor aanmelding van het lidmaatschap kunt u bellen met Huurdersvereniging De Marne-De Terpen, Tel. 0595 42 23 46, of Wierden en Borgen, Tel. 050402 37 50.

## Huurcommissies

De Huurcommissies zullen in 2008 omgezet worden naar een Zelfstandig Bestuursorgaan. Doel is de commissies efficiënter te laten werken en te laten komen tot een duidelijker beleidsvorming. Vanuit het Overleg Huurders Verhuurders wordt aangedrongen op betaalbare leges en een goede toegankelijkheid van de Huurcommissies nieuwe stijl. Zou het er goedkoper door worden of misschien toch duurder voor de woonconsument? Wordt het net zo duur als de Kantonrechter? Dan is het met de Huurcommissies snel afgelopen.



## Te huur – te koop – te woon

Ja, u leest het goed. Te woon is een nieuwe variant van wonen, die door ongeveer 25 corporaties verspreid over het hele land wordt gehanteerd. Zij zijn verenigd in het "Platform Te Woon" en werken samen met de doorontwikkeling van deze vorm van wonen. De bedoeling hiervan is, dat de bewoners meer keuzevrijheid krijgen op de manier van wonen. Traditioneel was de keuze huren of kopen.

### Hoe werkt Te Woon?

De corporatie biedt haar woningen "eigendomsneutraal" aan. Dat wil zeggen, dat de woningzoekenden bij een woningaanbieding zelf mogen kiezen of ze de woning willen huren, kopen of gebruik willen maken van een specifieke huur- of koopvariant. Sommige corporaties bieden deze vorm ook aan zittende huurders aan.

Er kan over het algemeen gekozen worden uit de volgende contractvormen.

- **Te huur:** 'normale' verhuur met een jaarlijkse huurverhoging, met eventueel recht op huurtoeslag, onderhoud door de verhuurder, wettelijke opzegtermijn. Te Woon- corporaties bieden hierbij wel de mogelijkheid tussentijds over te stappen naar Huurvast of een koopvorm.
- **Huurvast:** een huursprong aan het begin en einde van de huurvast periode van 5 of 10 jaar, een vaste (kale)huurprijs per maand, eventueel recht op huurtoeslag, onderhoud door de verhuurder. Overstappen naar een andere huurvariant is niet mogelijk, maar in overleg met de verhuurder kan wel voor een koopvorm worden gekozen. De koopsom wordt gebaseerd op een inschatting van de te verwachte rente- en huurverhoging.

- **Huurzeker:** zonder huursprong aan het begin en eind, de (kale) huurprijs wordt jaarlijks met een vast percentage verhoogd. Het percentage varieert omdat het afhangt van de te verwachte huurstijging, het inflatiepercentage en de gewenste Huurzekerperiode (5 tot 10 jaar). Eventueel recht op huurtoeslag, onderhoud door de verhuurder. Na afloop van het contract is de overstap mogelijk naar andere huurkoopvarianten.

- **Koopgarant:** kopen met korting. De koper is verplicht de woning bij vertrek weer terug te verkopen aan de corporatie. De hoogte van de korting kan variëren van 10% tot 30% op de marktwaarde, waarbij zowel de waardestijging als een eventuele waardedaling gelijkelijk tussen de koper en de corporatie worden gedeeld.

- **Koopcomfort:** kopen tegen marktwaarde, de taxatie en de kosten van een bouwtechnisch keuringsrapport, kosten koper, het onderhoud en de verzekeringen zijn voor rekening van de koper. De corporatie heeft het recht van koop (niet de plicht, zoals bij Koopgarant), zonder winst of verliesdeling. Hij kan de woning dus terugkopen, maar is daartoe niet verplicht. Het comfort is gelegen in de aangeboden service (onderhoud) en het (VvE) beheer. VvE is een verplichte vereniging van eigenaren.

Een voordeel van deze "Te Woon" is wel, dat bij een verkoop van sociale huurwoningen, deze niet altijd verloren zijn voor de huursector, maar mogelijk weer terugkomen in die verhuursector bij Koopgarant en Koopcomfort

## Huizenprijzen

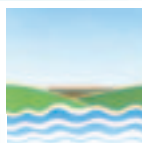
Hoewel de kooprijzen voor onze huurders eigenlijk niet van zoveel belang zijn willen we u onderstaande gegevens niet onthouden, want misschien bent u wel van te gaan kopen en den bent u op de hoogte van de laatste gegevens van het Kadaster. De gemiddelde koopsom van een woning is in augustus 2007 met 3.19% gestegen tot € 257 921. Op jaarbasis is dat een verhoging van 6.09 %. Het aantal verkochte woningen is ten opzichte van juli 2007 met 7.32% gestegen. In vergelijking met augustus 2006 is er sprake van een stijging van 8.28%. De dip, die in de tweede helft van 2006 ontstond, is daarmee omgebogen. Het CPB meldt, dat indien de crisis op de financiële markten zich doorzet de huizenprijzen met 4.4% dalen. Dat komt door de hogere rente, die dan berekend zal worden. Voorbode van een teruglopende woningmarkt is in ieder geval een forse daling van het consumentenvertrouwen in september 2007. Dat daalde volgens het CBR 16 punten. Dat is mede het gevolg van de sombere berichten over de koopkrachtontwikkeling in 2008.

De flinke stijging van de huizenprijzen tot nu toe, lijkt ook effect te hebben op starters op de woningmarkt. De flinke hypotheeklast betekent de noodzaak tot een fulltimebaan voor beide partners waardoor de vervulling van de kinderwens uitgesteld wordt. (Persbericht Kadaster 24-9-2007)

## Huurkoop

Is huurkoop uit de tijd? Misschien wel, maar nog niet zo erg lang geleden was het vrij normaal, dat men duurzame, dure goederen kocht via huurkoop. Volgens het woordenboek betekent huurkoop: Koop op afbetaling, waarbij de reeds betaalde termijnen als huur worden beschouwd, indien de koper nalatig blijft in het voldoen van de resterende schuld.

Dat zou nog eens een leuke regeling geweest zijn voor huurders uit de jaren vijftig, als dit systeem voor huren/kopen van een dure woning van toepassing zou zijn geweest!





**In deze laatste Op Stee van 2007 willen we al onze relaties maar in het bijzonder onze leden een voorspoedig en gezond 2008 toewensen. We hopen, dat 2008 u zal brengen wat u ervan verwacht.**

#### Bestuur Huurdersvereniging De Marne-De Terpen

## Hoe maak je een prachtwijk?

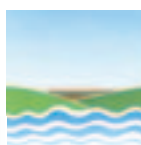
Het zijn mooie plannen van de minister van VROM om pachtwijken te maken, maar hoe doe je dat? Nogal eenvoudig. Je laat de bewoners weten, dat de woningen afgebroken zullen worden en dat ze binnen een jaar moeten verhuizen. Ze krijgen € 5050.00 en kunnen op zoek gaan naar andere woonruimte. Soms willen de mensen wel verhuizen omdat de wijk niet meer is wat het vroeger was of dat de woning hun te klein of te groot geworden is, maar de meeste mensen willen er graag blijven wonen omdat de huren betaalbaar zijn. Nu moeten ze wel op zoek naar een andere, meestal duurder woning. De praktijk is, dat deze mensen op zoek gaan naar voor hen betaalbare woningen en dan krijg je op den duur weer een nieuwe achterstandswijk, die weer een prachtwijk moet worden en zo kom je terecht in een vicieuze cirkel. Hoe het dan wel moet? Ik weet het niet, maar ik mag aannemen, dat

er knappe koppen zijn, die hier wel een oplossing voor weten. Professor A.Thomson, nu met pensioen, maar nog altijd gedreven in de volkshuisvesting, geeft als oplossing het renoveren van woningen. Niet wachten tot alles is verpauperd, maar aanpassen voor de verpaupering toelaat. De huren worden na renovatie natuurlijk wel wat verhoogd, want er komt meer comfort in de woning en daar zal iedereen begrip voor hebben, maar dat is beter dan afbreken en in de plaats daarvan dure woningen bouwen. Die huursprong is voor velen veel en veel te groot, afgezien van de emotionele gevoelens bij sloop.

## Had professor Thomson gelijk?

André Thomson heeft altijd gezegd, dat er niet gesloopt wordt omdat de woningen slecht waren, maar omdat men de mensen, die er woonden uit die woningen wilde hebben.

Een voorbeeld uit Veghel. Daar zijn omstreeks 1960 een drietal flats van 49 woningen gebouwd in 7 etages, gesitueerd aan het water. Die bouw was wel nodig, want de plaatselijke snoepfabriek trok veel buitenlandse arbeiders aan en die moesten ook onderdak hebben. Omstreeks 1970 woonden daar dus mensen van allerlei afkomst, maar hierdoor werd het traditionele wonen enigszins verstoord. Overgebleven eten werd over het balkon gegooid in de gemeenschappelijke tuinen, in de hal van de flat werd 's zondags markt gehouden, waarbij het vlees op de grond werd uitgestald. Kijk, daar had de corporatie geen rekening mee gehouden. Dat kwam hun woningen niet ten goede, dus een mogelijkheid was: afbreken en op die plaats aan het water nieuwe woningen bouwen. Dat is inderdaad gebeurd. Toen ik jaren later daar weer in de buurt kwam zag ik, dat er op de plaats van de flats mooie twee onder een kap woningen verrezen. Ik moest toen even denken aan de uitspraak van André Thomson. Volgens mij had hij, zeker in dit geval, gelijk.



# Projecten in voorbereiding

## Omlandia Veld I

Direct achter het centrumplan in Ten Boer gaat Wierden en Borgen 8 bijzondere levensloop bestendige woningen bouwen. Het gaat hier om 2 blokken van 4 woningen met een eigenwijze, eigentijdse uitstraling. Op de begane grond is een slaapkamer en een badkamer gesitueerd terwijl op de verdieping ook nog eens 2 slaapkamers en een badkamer is gesitueerd. Naast een royale tuin krijgt de woning ook nog een dakterras van ca 19 m2.

## Cluster III Centrumontwikkeling Ten Boer

Op dit moment wordt in Ten Boer cluster III gebouwd. In cluster III worden gehuisvest de bibliotheek, Rabobank en overige winkels en voorzieningen. Op de verdiepingen komen koop en huur appartementen. De 14 huurappartementen op de eerste en de tweede verdieping zullen naar verwachting in maart 2008 opgeleverd worden.

## Bedum Riekele Prinsstraat

Inmiddels zijn bijna alle oude seniorenwoningen gesloopt en ontstaat er een lege grote ruimte die vraagt om een nieuwe invulling.

Daar wordt nu hard aan gewerkt door de architect. Her ligt in de bedoeling een volledige woonstraat te maken waar een ieder, jong en oud, zich thuis moet voelen. Waar huurwoningen staan naast koopwoningen. En waar de infrastructuur als het ware de openbare huiskamer is van de straat. Ambitieuus, ja maar we gaan er wel voor.

58 nieuwe stijlvolle woningen, waarvan 20 koop en 38 voor in de verhuur. Levensloopbestendige woningen, gezinswoningen en appartementen maken deel uit van het programma. Woningen die worden gebouwd met de details, sfeer en kleuren van de Delftse School.

## Zuidwolde Schoolstraat

De plannen voor de herstructurering van 10 huurwoningen aan de Schoolstraat in Zuidwolde zijn recentelijk gepresenteerd aan de bewoners en omwonenden. Ook is inmiddels de bouwvergunning aangevraagd. De nieuwbouw betreft 10 levensloopbestendige te weten een blokje van 4 en 6 woningen.

Ondanks het uitgebreide programma, een slaapkamer en badkamer op de begane grond is de uitstraling van de woning kleinschalig en dorps van karakter. De verwachting is dat de bouw start medio 2008.

(vervolg op pag. 10)



Bedum Riekele Prinsstraat



Schoolstraat Zuidwolde (oud)

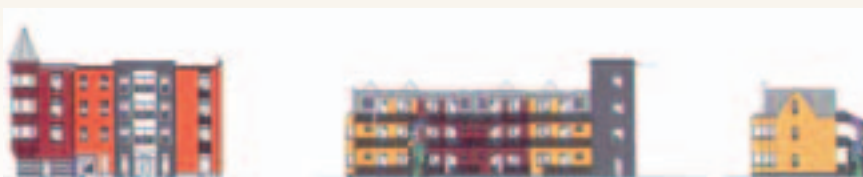


Zuidwolde Schoolstraat





Omlandia veld 1



Cluster 3 Ten Boer



## Vijftig jaar huurder.... Proficiat!!!!!!

In de vorige Op Stee was de heer Swart uit Zuidwolde aan het woord in de rubriek "In gesprek". Hij vond het jammer dat Wierden en Borgen geen aandacht schenkt aan trouwe huurders. Wij vinden ook dat deze huurders een attentie mogen ontvangen. Als wij gemakkelijk jaarlijks de jubilarissen op een lijst konden krijgen dan was dit ook zeker gebeurd. Maar het is voor ons niet na te gaan hoe lang iemand al in de woning woont of al



huurder van ons is. Wierden en Borgen is een organisatie die voortkomt uit ongeveer 14 kleinere woningcorporaties. In het verleden is niet alles goed bijgehouden. In het begin werden er niet eens huurcontracten opgesteld. Bij de Bouwvereniging Bedum zijn ze daar bijvoorbeeld in 1979 mee begonnen. Als we alleen attenties sturen naar de huurders waarvan we het wel weten of het te horen krijgen, dan zouden we anderen waarvan we niets weten overslaan. Dat lijkt ons geen goed idee. Maar als u dit leest en u huurt al meer dan vijftig jaar dan willen wij u hierbij van harte feliciteren en bedanken voor het vertrouwen en de goede samenwerking. Proficiat!!!!





## Samen werken voor samen wonen

### Samenwerken met gemeenten

Wierden en Borgen heeft woningen in zes gemeenten. Bij heel veel zaken hebben we elkaars medewerking nodig en dat vraagt om goed overleg. Dat overleg gaat meestal wel goed, maar er zijn uiteraard ook onderwerpen van gesprek waarbij er verschillende belangen zijn. Vaak gaat het daarbij ook om geld. Gemeenten zitten over het algemeen niet zo goed bij kas en woningcorporatie staan bekend als rijke organisaties. Wierden en Borgen wil haar geld zoveel mogelijk uitgeven voor goed en betaalbaar wonen voor met name de mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Daarbij zijn we bereid ook maatschappelijke doelen te financieren, maar we willen er voor waken dat ons geld wordt besteed aan zaken die tot het verantwoordingsgebied van de gemeente behoren. Samen met de gemeenten hebben we toch al veel goede projecten gerealiseerd en plannen uitgewerkt. Daarbij gaat het uiteraard niet alleen over nieuwbouw en herstructurering, maar ook de opvang van statushouders, het treffen van voorzieningen voor gehandicapten, het opstellen van gemeentelijke woonplannen en overleg bij dreigende uitzetting door overlast of huurschuld. Er is ook voor volgend jaar weer genoeg werk aan de winkel en samen met Bedum, Winsum, Ten Boer, Eemsum, De Marne en Loppersum lopen we daar niet voor weg.

### Samen werken voor de ouderenzorg.

In ons werkgebied zijn een aantal zorginstellingen werkzaam die zorg

bieden aan mensen in verzorgingshuizen en verpleeghuizen. Steeds vaker komt het voor dat deze instellingen ook zorg bieden aan mensen die in hun eigen huis wonen. Hiermee wordt voorkomen dat mensen moeten verhuizen. Ze kunnen nu in hun eigen omgeving blijven wonen en krijgen de zorg aan huis. De ruimten in de woning, de indeling en het voorzieningenniveau moeten het mogelijk maken dat deze zorg ook thuis geboden kan worden. Vandaar dat we ook voordurend overleg hebben met deze instellingen zo dat wonen en zorg goed op elkaar aansluiten. Daarnaast ontstaat er een tendens dat zorginstellingen geen eigen gebouwen meer willen of mogen beheren. Daarom wordt er een beroep op Wierden en Borgen gedaan om te voorzien in de bouw van verzorgings- en verpleeghuizen. Ook volgend jaar hopen we weer op een goed overleg met "De Hoven", "Thuiszorg Groningen", "Philadelphia", "Oosterlengte", en "Fiveland".

### Samen werken voor gehandicaptenzorg.

Mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap hebben recht hebben op goede huisvesting. Dat is onze mening. Geen grote gebouwen buiten de samenleving, maar kleinschalige woongebouwen gewoon in de woonwijk als burens van jou en mij. Net als bij ouderen willen gehandicapten als het enigszins kan ook gewoon zelfstandig wonen in een huurwoning, waar dan af en toe iemand komt voor zorg of begeleiding. Al deze vormen van wonen, zorg en begeleiding, zijn de onderwerpen van gesprek met Novo, Opmaat, Sprank en diverse ouderinitiatieven. Daar gaan we volgend jaar graag mee verder.

### Samen werken voor mensen die in de knel zitten.

De problemen zijn hen boven het hoofd gegroeid. De rommel in huis stapelt zich op. Er ontstaan financiële problemen. De post wordt niet meer open gemaakt en dus worden aanmaningen genegeerd. Het gevolg is dat hun huis geen thuis meer is. Het duurt niet lang meer of het gas wordt afgesloten of nog erger er dreigt huisuitzetting. Wierden en Borgen heeft oog voor deze maatschappelijke problemen en wil daarbij een eigen verantwoordelijkheid nemen om aan een oplossing van deze problematiek bij te dragen.

In vier van de zes gemeenten leveren we een bijdrage aan het zgn. OGGZ overleg. Aan dit overleg doen de volgende partijen mee: de gemeenten, de politie, maatschappelijk werk, de GGD, Lentis, NOVO, VKB, Thuiszorg

en VNN. Tijdens dit overleg bespreken we thuisituaties van mensen die de nodige aandacht moeten hebben. Hiermee proberen we te bereiken dat we elkaar signalen doorgeven, zodat we vroegtijdig wat aan de problemen kunnen doen en dus erger voorkomen. Voor wat betreft de huurincasso werken we aan een procedure waarbij we zo veel mogelijk willen voorkomen dat de vordering naar de deurwaarder gaat.

De deurwaarderskosten worden bij de huurder in rekening gebracht en zo worden de financiële problemen alleen maar groter. Een onderdeel daarvan kan zijn dat we bij huurachterstand willen proberen persoonlijk contact met de huurder te krijgen. Zo kunnen we er achter komen wat de problemen zijn en wie hen daar bij kan helpen. Vaak is dat de GKB (Groninger Kredietbank) of de VKB (Volks Kredietbank) die op allerlei manieren mensen kunnen helpen met hun financiële problemen. In de volgende Op Stee zullen we daar meer over schrijven. Volgend jaar willen we weer graag met bovengenoemde instellingen mensen helpen, zodat ze weer een beetje licht zien in de tunnel.

### Samenwerken met andere woningcorporaties.

In een aantal gemeenten zijn meerder woningcorporaties werkzaam. Het ligt voor de hand dat we samen met de verhuurders onze plannen afstemmen als het gaat om herstructurering en nieuwbouw. Maar ook de opvang van statushouders, en een zogenaamde tweede kans beleid zijn voorbeelden die om afstemming vragen. Ook met woningcorporaties buiten ons werkgebied hebben we regelmatig overleg. We bespreken dan onze gemeenschappelijke problemen en wisselen elkaars goede ideeën uit. Ook laten we als gezamenlijke woningcorporaties zien waar we voor staan. We denken daarbij aan: Het Convenant van het Noorden, de actie Energie Beter en het convenant van Ommelander Corporaties met instellingen voor maatschappelijke opvang. Woningcorporaties komen vaak in het nieuws als instellingen die veel geld hebben en te weinig presteren. De woningcorporaties in het Noorden waren al aan het slopen voor dat het thema "herstructurering van wijken" een item was. We verkochten al woningen voordat de minister uitsprak dat dit een goede ontwikkeling zou zijn in de verhouding koop en huur. We zijn volop bezig met nieuwbouw en hebben daarbij aandacht voor bijzondere doelgroepen. Samenwerken op allerlei gebieden werpt zijn vruchten af. Daar zijn we trots op.



### **Samenwerken met de huurdersorganisaties**

Huurdersvereniging "De Huurder" (gem. Loppersum en Eemsum)  
Huurdersvereniging De Marne - De Terpen (gem. Winsum en De Marne) en Stichting Huurdersplatform  
Bedum - Ten Boer (gem. Bedum en Ten Boer) zijn organisaties die werkzaam zijn in het belang van de huurders. Zij vertegenwoordigen ruim 5000 huurders van Wierden en Borgen. Als deze organisaties signalen krijgen dat bepaalde zaken structureel niet goed worden uitgevoerd dan komt dit in het overleg met de directie aan de orde. Andere onderwerpen van overleg zijn: Het Sociaal Plan bij Sloop, Het Fonds Klein Onderhoud, de mutatieprocedure, de huurovereenkomst met bijbehorende huurvoorwaarden enz.. Het zal u niet ontgaan zijn maar het is wel het vermelden waard dat dit bewonersblad al weer enkele jaren tot stand komt door samenwerking van

huurdersorganisaties en Wierden en Borgen.  
Hoewel we voor het zelfde doel werkzaam zijn, kunnen meningen wel eens verschillen.  
Alle wegen leiden naar Rome. Door hun opbouwende kritiek blijven we scherp. Met hun signalen gaan we aan het werk, en na dat we hen als klankbord mogen gebruiken weten we dat we op de goede weg zijn.

### **Samen werken binnen onze organisatie**

Onze organisatie telt ruim 40 mensen die ieder op zijn of haar eigen wijze werkt aan goed wonen nu en in de toekomst. Deze mensen zijn verdeeld over de afdelingen:

- Woondiensten (verhuur en bewonerszaken);
- Onderhoud (dagelijks en planmatig);
- Projecten (ontwikkeling en nieuwbouw);

- Financiën (administratie en huircassò);
- Secretariaat, Automatisering en Directie.

Het is van belang dat we weten wat ons doel is en waar we voor willen gaan. Dat we weten dat we elkaar daarbij nodig hebben, en dat dat vaak geven en nemen is. Ontwikkelingen leiden vaak naar een nieuwe organisatie. Wij willen geen nieuwe organisatie zijn, maar een steeds weer vernieuwende organisatie. Dat vraagt om flexibiliteit en uiteraard samenwerking intern en extern. Die verplichting moet je je zelf opleggen als je goed werk wilt leveren ten behoeve van onze doelgroep.

Met alle mogelijke manieren van samenwerking willen we als medewerkers van Wierden en Borgen goed werk doen.



Directie en medewerkers van Wierden en Borgen  
wensen u gezondheid, welzijn... én wonen zonder zorgen.



## Wintertips

### Centrale verwarming winterklaar maken

Voorom bevrozing van uw cv-installatie, leidingen en apparaten Wij raden u met klem aan om bij vorst alle radiatoren in de woning open te zetten en de temperatuur van de berging in de gaten te houden. Bij veel woningen hangt daar de cv-ketel (of een radiator) en lopen er cv-leidingen. Ook staat bij velen de wasmachine, met bijbehorende waterleiding en afvoer, of andere apparatuur in de berging. Door de halfsteens buitenmuur bestaat de kans op bevrozing van deze ruimte. Zet de thermostaat in de woonkamer dus niet te laag, omdat het in de berging veel sneller zal afkoelen dan in de woonkamer. Op plaatsen waar zich geen directe verwarmingsbron bevindt, is het van belang de waterleidingen te isoleren met speciaal isolatiemateriaal of ze goed in te pakken met bijvoorbeeld oude kranten. In sommige gevallen is het verstandig om de leiding af te tappen, zoals bij de buitenkraan.

### IJsvrije stoep

Gladde straten kunnen gevaarlijk zijn voor iedereen, jong én oud. Maar voor mensen die slecht ter been zijn of voor ouders met een kinderwagen is een straat vol ijs of vastgevroren sneeuw nagenoeg onbegaanbaar. Als hoofdbewoner of hoofdgebruiker van een woning of gebouw (of een gedeelte daarvan) bent u verplicht om de toegang en de stoep ervoor over een breedte van twee meter sneeuw- en ijsvrij te maken. Dit kunt u doen door de straat en de stoep schoon te vegen zodra het dreigt te gaan vriezen. Mocht de stoep ondanks deze maatregel toch glad worden, dan kunt u het beste strooizout gebruiken. U kunt dit onder meer kopen bij tuincentra, doe-het-zelfzaken en bouwmarkten. In sommige plaatsen stelt de gemeente strooizout beschikbaar. Om de straat minder glad te maken, kunt u ook gebruikmaken van (schoon) zand.

### Ongenode wintergasten

's Winters willen muizen naar binnen. U nodigt ze als het ware uit wanneer u voedselresten achterlaat of voorraden niet goed verpakt. Houd ook afvoerputjes en gaten in de muur in de gaten, want dat zijn hun toegangswegen. Ratten zult u niet zo gauw in huis aantreffen, maar heeft u een tuin, haal dan oude bladeren weg en ruim hout, afval en andere mogelijke schuilplaatsen goed op. Als u ratten geen 'onderdak' biedt, zullen ze ook niet komen.

## Projecten in voorbereiding (vervolg van pag 6.)

### Bedum

#### Herstructurering Almastraat

De sloop is inmiddels achter de rug en er wordt druk getekend door architectenbureau Haaykens, Jansma en Kremer uit Groningen aan een appartementencomplex voor Opmaat. Aan de overzijde van de Almastraat ligt een plan om halfvrijstaande woningen te realiseren.

#### Ter Laan IV

Wierden en Borgen heeft de bouwaanvraag ingediend bij de gemeente voor de bouw van 27 levensloopbestendige woningen aan de Arend fase I van het nieuwe uitbreidingsplan Ter Laan IV. De plannen zijn in combinatie met Plegt Vos Noord uit Assen en architectenbureau Martini uit Groningen ontwikkeld voor meerdere locaties onder anderen in De Brake te Winsum. Meer informatie over dit project kunt u ook vinden op [www.bedum.nl](http://www.bedum.nl) keuze producten en diensten, plannen en projecten, Ter Laan IV. De start van de bouw wordt verwacht aan het eind van 2007.

#### Bederawalda

Recentelijk is in de commissie ruimte het centrumplan aan De Vlijt in Bedum behandeld. Hier kwam al naar voren dat ook Bederawalda plannen heeft om op de locatie nieuwbouw te plegen. Het gaat hier om de ontwikkeling van seniorenhuisvesting in combinatie met zorginstellingen. Wierden en Borgen zal het project in samenhang met de centrumontwikkeling gaan uitvoeren. De uitvoering zal mogelijk in 2011 kunnen starten.

### Loppersum

#### Centrumontwikkeling

De voorlopige ontwerpen inzake de centrumontwikkeling zijn gereed. Voor Wierden en Borgen is rekening gehouden met de bouw van ca. 30 appartementen. De 12 seniorenwoningen aan de Burg. van Munnikstraat worden gesloopt. De plannen worden voor besluitvorming voorgelegd.

### Middelstum

#### Colpende locatie

De door Wierden en Borgen gekochte locatie aan de Colpende zal worden gesloopt. Het ligt in de bedoeling om op de dan vrijgekomen locatie 11 appartementen te bouwen die geschikt zijn voor senioren. Het voorlopig ontwerp wordt verder uitgewerkt en de

verwachting is dat de bouwaanvraag eind dit jaar kan worden ingediend.

### Stedum

#### 6 huurwoningen Weemweg

Op de locatie aan de Weemweg is een bouwaanvraag ingediend voor de realisering van 6 levensloopbestendige geschakelde woningen. De bouw start in 2008.

De woningen krijgen een zeer eigentijds karakter zoals u hier op de afbeelding kunt zien.

### Westeremden

#### Uitbreidingsplan Huizingerweg

In het uitbreidingsplan aan de Noordzijde van de Huizingerweg zijn 2 kavels beschikbaar voor de bouw van huurwoningen. De bedoeling is om hier 2 half-vrijstaande levensloopbestendige gezinswoningen te bouwen.

### Winsum

#### Herstructurering Obergum Noord

Inmiddels staan een groot aantal huurwoningen leeg en is de sloopvergunning door de gemeente Winsum afgegeven. De huurwoningen aan de Binnensingel, Irislaan, Rozenlaan of aan de Anjerstraat worden zo spoedig mogelijk per woonblok gesloopt. Ingenieursbureau Royal Haskoning is bezig om te onderzoeken welke stedenbouwkundige modellen het beste aansluiten bij de wensen en eisen van de gemeente Winsum en Wierden en Borgen. De verwachting is dat een definitieve keuze inzake het stedenbouwkundige model in het derde kwartaal van 2007 kan worden gepresenteerd.

### Ezinge

#### Herstructurering Schoolstraat

De bewoners zijn geïnformeerd over de op handen zijnde herstructurering van de 12 huurwoningen aan de zuidzijde van de Schoolstraat. Samen met de gemeente en een projectontwikkelaar is onderzocht in hoeverre plannen gezamenlijk uitgevoerd konden worden als het ging om de uitbreiding in Ezinge en de herstructurering van de Schoolstraat. Tot op heden heeft dit niet het gewenste resultaat gehad. De herstructurering van de Schoolstraat wordt in het 3e kwartaal van 2007 opnieuw opgepakt en dan worden ook de bewoners verder geïnformeerd over de stand van zaken.



## Wiet telen is een misdrijf!!!!

Wiet telen is een misdrijf, dus strafbaar. Gemeente, politie, openbaar ministerie, woningcorporaties, Belastingdienst, uitkeringsinstanties en energiebedrijven treden samen op tegen hennepkwekerijen in woningen. Zij verzamelen aanwijzingen en tips, ontmantelen de kwekerij en pakken de kweker stevig aan. Wietkwekers zorgen voor overlast in woningen en maken buurten onveilig. Illegale hennep teelt is gevaarlijk, ook voor omwonenden. We verhuuren woningen. Dat doen we zorgvuldig, ook voor de burens. Wierden en Borgen tolereert



het niet. Als wij signalen uit de buurt ontvangen dan sturen we de politie er op af. Als er illegaal wiet geteeld wordt zullen we direct bij de rechter om ontbinding van het huurcontract vragen. De huurder wordt vervolgens uit de woning gezet en moet tevens de kos-

ten van het ontruimen en schoonmaken betalen.

### Tilburgse strafrechtadvocaat Willem Piet:

Wie schulden heeft, wanhopig naar een uitweg zoekt en in een achtersandwijk van Tilburg woont, komt onvermijdelijk in contact met "Kees uit het café", de vlotte jongen met de gouden ketting en fonkelende BMW. Deze crimineel spiegelt je een mooi verhaal voor. In ruil voor je zolder, krijg je maar liefst 1.000 euro per oogst. Wat hij er natuurlijk niet bij zegt is dat hij 14.000 euro verdient en geen enkel risico loopt, terwijl jij grote kans loopt om enorm veel ellende over je heen te krijgen.

(bron: Aedes magazine 22/07)

## Over huurtoeslag

### U hebt teveel toeslag ontvangen en moet terugbetalen

Het kan zijn dat u als huurder te veel huurtoeslag heeft ontvangen of dat er te veel op uw huur in mindering is gebracht. Aan de hand van de door u opgegeven inkomsten berekent de belastingdienst de huurtoeslag. U ontvangt dit bedrag rechtstreeks of Wierden en Borgen mag dit op uw huur in mindering brengen. Achteraf kan blijken dat uw inkomen hoger was dan u had opgegeven en dat u dus te veel huurtoeslag heeft ontvangen. De belastingdienst gaat dit rechtstreeks bij u incasseren. Wierden en Borgen speelt daar geen rol bij.

### Onderstaande informatie hebben wij van de belastingdienst ontvangen en dit gaat over alle soorten toeslag, dus ook over huurtoeslag.

Als u teveel ontvangen toeslag moet terugbetalen, dan ontvangt u bericht over hoeveel u moet terugbetalen. Kort daarna ontvangt u automatisch een brief met informatie over de verschillende manieren van terugbetalen. Het hangt van uw situatie af wat u moet doen:

### U hebt een lopend voorschot van dezelfde toeslag waarvoor u moet terugbetalen.

Dit betekent dat u op het moment dat u geld terug moet betalen voor bijvoorbeeld de zorgtoeslag 2006, u ook nog zorgtoeslag voor 2007 ontvangt. U hebt dan de keuze uit drie manieren van terugbetalen:

1. U kunt het bedrag in één keer betalen. Dit kunt u doen met de acceptgiro die met de brief is meege-stuurd.

2. U kunt het bedrag laten verrekenen met het lopende voorschot van dezelfde toeslag.
3. U kunt het bedrag in termijnen terugbetalen.

### U hebt geen lopend voorschot van dezelfde toeslag. In dit geval hebt u de keuze uit twee manieren van terugbetalen:

1. U kunt het bedrag in één keer terugbetalen.
2. U kunt het bedrag in termijnen terugbetalen.

Als u het bedrag wilt laten verrekenen met de toeslag die u uitbetaald krijgt, dan hoeft u niets te doen. Wij verrekenen dit automatisch. Wilt u graag het hele bedrag in één keer of in termijnen betalen, maak dan gebruik van de acceptgiro die met de brief is meege-stuurd.

### Wat moet u per maand terugbetalen?

Moet u minder dan € 480,00 terugbetalen?

Wij verrekenen € 20,00 per maand als u een lopend voorschot hebt. Anders kunt u zelf € 20,00 per maand overmaken, tot het hele bedrag is terugbetaald. Zorg er dan wel voor dat u het bedrag vóór de laatste vervaldatum op de rekening van de Belastingdienst hebt overgemaakt. U krijgt na elke betaling vanzelf een acceptgiro, waarmee u de volgende termijn kunt betalen.

Moet u meer dan € 480,00 terugbetalen?

U deelt het bedrag door 24. Rond het resultaat naar boven af tot hele euro's. Dit is het bedrag dat u per maand moet terugbetalen of dat per maand wordt verrekend. Als u bijvoorbeeld € 610,00 moet terugbetalen, verrekenen wij maandelijks € 26,00 of u maakt zelf maandelijks vóór de laat-

ste vervaldatum € 26,00 over op de rekening van de Belastingdienst. U krijgt na elke betaling vanzelf een acceptgiro, waarmee u de volgende termijn kunt betalen.

### Let op!

Houd er rekening mee dat u bij een betalingsregeling invorderingsrente moet betalen over het nog openstaande bedrag. U kunt tijdens een betalingsregeling op ieder moment het resterende bedrag in één keer overmaken.

### Als er gegevens niet kloppen

Moet u geld terugbetalen en kloppen de gegevens op de beschikking niet, dan kunt u bezwaar maken. Als u bezwaar maakt dan krijgt u uitstel van betaling, totdat het bezwaar is afgehandeld. Als uit de beslissing over uw bezwaar blijkt dat u toch moet terugbetalen, dan ontvangt u opnieuw bericht over een betalingsregeling.

### Niet of te laat betalen

Als u niet of te laat betaalt, dan vervalt de betalingsregeling en neemt de Belastingdienst maatregelen om het te betalen bedrag alsnog te innen.

- Hebt u een lopend voorschot van een zelfde toeslag? Dan verrekenen wij het door u te betalen bedrag met dit lopende voorschot.
- Hebt u geen lopend voorschot? Dan zullen wij op een andere manier het openstaande bedrag moeten invorderen. De Belastingdienst beschikt over meerdere invorderingsmaatregelen. De kosten van deze maatregelen moet u zelf betalen.

Meer informatie over de betalingsregeling vindt u op [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl). U kunt ook bellen met de Belasting Telefoon (0800-0543) van maandag tot en met donderdag van 08.00-20.00 uur en op vrijdag van 08.00-17.00 uur.



## Huurdersplatform

Secretariaat : D. Vredeveld-Huisman  
De Blink 21  
9781 KS Bedum  
tel. 050 - 3014031

E-mail: Vredeveld52@home.nl

*Een platform  
dat staat  
als een (huur) huis*

## Huurders Overleg vergadering.

Op 25 oktober jl. heeft de jaarlijkse huurders overlegvergadering van het Huurdersplatform Bedum/Ten Boer plaats gevonden.

Helaas was de opkomst weer matig, ondanks dat we ook deze keer naar onze mening een spreker hadden uitgenodigd met een onderwerp, waar steeds meer huishoudens mee te maken krijgen, nl. schulden. Het is voor het H.P. zeer teleurstellend, dat niet meer huurders belangstelling tonen. Veel werk wordt verricht voordat de huurders hun uitnodiging in de bus hebben liggen. Een spreker moet worden geregeld. Dit wordt ook elk jaar steeds moeilijker. Vooral, omdat er in deze overlegvergaderingen reeds zeer interessante onderwerpen de revue zijn gepasseerd. Zoals daar waren:

- Inbraakpreventie – een leerzaam betoog door de politie
- De brandveiligheid in en rond uw woning – een boeiende lezing door een medewerker van de brandweer Bedum
- Wonen en Zorg – een problematiek, waar we allemaal mee te maken krijgen.  
Dhr. J. Pijpker heeft ons in veel zaken wegwijs gemaakt.
- Wat kan de Ned. Woonbond voor u doen? – Dhr. S. Gaastra, regioconsulent Noord-Oost Nederland geeft uitleg over zaken, die voor een huurder zeer belangrijk zijn.
- Dhr. R. Kramer (directeur Woondiensten Wierden en Borgen) geeft een uiteenzetting over mutatie en daarmee verband houdende zaken.

- Een lezing over sloop, sociaal plan enz.

Zoals u ziet er wordt alle moeite gedaan om u op deze avonden van informatie inzake allerlei onderwerpen, te voorzien.

Tevens wordt u in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Wanneer deze van te voren zijn ingediend, dan mag u een antwoord op de vergadering verwachten. De vragen worden beantwoord door dhr. Kramer, die meestal op de vergadering aanwezig is.

Op de laatst gehouden overleg vergadering hadden we als spreker dus uitgenodigd Mevr. H. Tap. Zij is werkzaam bij de Groningse Kredietbank. De aanwezigen kregen van haar een prachtige informatiemap, welke men thuis nog eens rustig kan nalezen. Zij hield een zeer interessant en verhelderend betoog over de schuldenproblematiek. Door allerlei oorzaken kan men zo maar in de schulden geraakt, waar men zonder hulp niet meer uitkomt. Voor meer informatie verwijst ik naar het zomernummer van "Op Stee", toen ik ook reeds een artikel aan dit onderwerp hebt gewijd.

Tot slot werden de vragen behandeld, die van te voren waren ingediend.

Dineke Vredeveld,  
Secretaresse H.P.



## VENTILATIE

Ventilatie in iedere woning is noodzakelijk voor toevoer van zuurstof en afvoer van vervuilde lucht. Voor de gezondheid is een goede ventilatie zeer belangrijk. Wanneer dit niet het geval is kunnen er gezondheids problemen ontstaan zoals luchtwegen aandoeningen. Tevens kunnen er andere hinderlijke ongemakken ontstaan zoals huismijt en schimmels. Een woning moet men volgens richtlijnen in het bouwbesluit 24 uur kunnen ventileren. Als richtlijn geldt dat per persoon minimaal 25m<sup>3</sup> lucht per uur ververst moet worden. In het verleden ontstond ventilatie op een natuurlijke manier door spleetvorming (kieren) in deuren

en ramen, de afvoer door schoorsteen en ventilatiekanalen.

Ook in die jaren was ventilatie belangrijk. Wanneer dit niet goed functioneerde ontstonden er ongelukken b.v. koolmonoxide (kolendamp). In de naoorlogse jaren zijn de woningen niet zoveel veranderd, maar de eisen van ventilatie zijn wel strenger geworden. Denk aan een geiser zonder afvoer in de keuken, dit is verboden. Een goede afvoer voor gaskachels in woon- en slaapkamer en andere vertrekken is van zeer groot belang. Voor een goede verbranding is zuurstof nodig.

Omdat de energie prijs steeds hoger wordt, gaat de ontwikkeling door om energie te besparen door muur, vloer en dak isolatie en dubbele beglazing aan te brengen. Hierdoor wordt de woning afgesloten om op een natuurlijke manier te kunnen ventileren. Om dit probleem op te lossen zijn voorzieningen getroffen zoals mechanische ventilatie, roosters in ramen en natuurlijk de gesloten gasverwarming toestellen die de afvoer van verbrandingsgas naar buiten afvoert en tevens weer zuurstof voor verbranding van buiten haalt. (gesloten verbrandings toestellen). Controleer uw vocht gehalte in huis met een hygrometer. Normaal ligt het vochtgehalte tussen 40 en 70 %, is deze hoger of lager, dan is het aan te bevelen hier aandacht aan te besteden. Wanneer de ventilatie in uw huis onvoldoende is, ontstaan er hinderlijke problemen met de gezondheid. Ook ontstaan er vocht ongemakken b.v. vocht afzetting op ramen.

Vocht problemen kunnen ontstaan door:

- Onvoldoende ventilatie (zowel aan als afvoer)
- Niet opgemerkte lekkages
- Foutieve isolatie van spouwmuren
- Te hoge grondwater peil
- Slechte drainage in en om het huis
- Aanwezigheid van puin en afval in de kruipruimte (dit zorgt voor opname van vocht)

Wanneer bovenstaande zaken niet ontdekt worden, kan er b.v. huis- en kelder zwam ontstaan. Zwam kan hout in woningen gevaarlijk aantasten, omdat de structuur en kracht van het hout door deze zwam in een snel tempo kan worden vernietigd. Wanneer u hinder heeft van vocht, zal het niet altijd gemakkelijk zijn om de oorzaak hiervan te vinden. Schakel daarom de huiseigenaar in, die dan vervolgens een gespecialiseerd bedrijf zal inschakelen. Dus denk eraan:

**“VENTILEREN IS NIET VOOR NIETS”**

Jakob Bosman.

## Obstakels Schoolstraat.

In het herfstnummer van "Op Stee" heeft u kunnen lezen wat de plannen van de gemeente Bedum zijn aangaande de situering van de bushaltes aan de Schoolstraat. Zowel de bussen richting Groningen als richting Middelstum-Uithuizen, zouden worden verplaatst, waardoor de bushalte richting Uithuizen pal tegenover de uitgang van het nieuwe appartementencomplex zou komen en de bushalte richting Groningen om de hoek van het appartementencomplex. Tevens zou daar ook de fietsenstalling worden gesitueerd. Dat de bewoners van de seniorenflat het met deze voorgenoemde plannen niet eens waren, is te begrijpen. Tevens had men grote moeite met de plaatsing van bankjes bij het kunstwerk op de hoek van het seniorencomplex alsmede met de bestrating rondom het kunstwerk. De bewoners zijn na bekendmaking van de plannen daarom ook direct in actie gekomen. De situering van de bushaltes, de plaatsing van de bankjes en de bestrating vond men een zeer slechte keuze. Er werden handtekeningen verzameld en een brief geschreven om hun ongenoegen duidelijk te maken. Ook het Huurdersplatform Bedum/Ten Boer werd ingeschakeld. Het platform heeft vervolgens een gesprek geregeld met in eerste instantie dhr. H. te Velde, wethouder van o.a. openbare werken en coördinatie dorpsvernieuwing. Dit gesprek is ingewilligd en vervolgens heeft er een onderhoud plaats gehad tussen een afvaardiging van de bewoners van de seniorenflat en enkele leden van het Huurdersplatform enerzijds en de wethouders te Velde en Zwart, dhr. Hollander en mevr. Kruims anderzijds. Ieder kon zijn bezwaren naar voren brengen. Vervolgens kwam er een zeer zinvolle discussie op gang. Dhr. te Velde zei in dit gesprek toe, dat hij de bezwaren mee zou nemen bij zijn uiteindelijke besluitvorming. Om de besluitvorming ten gunste van de bewoners te doen uitvallen, is er tevens nog een mail gestuurd naar de raadscommissieleden van VROM. Uiteindelijk heeft dit alles positief uitgewerkt voor de bewoners. Op 25 oktober ontvingen zij een brief van de gemeente Bedum, waarin vermeld, dat is besloten om van de bankjes en de bestrating bij het kunstwerk voorlopig af te zien. De bushalte voor de bussen richting Middelstum/Uithuizen blijft op de huidige plek. Ook de fietsenstalling blijft daar gehandhaafd. De bushalte richting Groningen wordt

vanaf de flat 30 meter zuidelijker geplaatst met daarbij eenabri. De bewoners van de seniorenflat zijn natuurlijk zeer opgelucht en kunnen zich vinden in de nieuwe situatie, hoewel ze liever hadden gezien, dat de laatste genoemde bushalte op de oude plaats (dus vóór de renovatie van de Schoolstraat) was gebleven. Ze zien het nut er niet van in waarom deze bushalte zo nodig verplaatst moest worden. De bushalte is daar meer als 30 jaar gesitueerd, er is nooit enige

wanklank over geweest en nu waren er ineens bezwaren tegen de huidige lokatie. Dit is zeer vreemd. Toch zijn de bewoners tevreden, dat er voor een groot gedeelte aan hun wensen gevolg is gegeven en ze hopen, dat het woongenot en de rust aan de Schoolstraat is gewaarborgd.

Harmke Dokter  
Wijkvertegenwoordigster  
Huurdersplatform  
Voor de seniorenflat Schoolstraat.

## In gesprek

met mevr. M. Postmus, Heemweg 21 te Bedum

Deze keer is de rubriek "in gesprek met" verzorgd door mevr. Chr. Mast, wijkvertegenwoordiger van het Huurdersplatform voor o.a. de Heemweg.

### 1. Wanneer bent u hier komen wonen.

Wij waren de eerste bewoners van dit huis en dat was in 1989.

### 2. Hoe bevalt het huis, waar u woont.

Het huis bevalt me prima. Het is gewoon een fijn huis.

### 3. Zou u iets aan de woningen verbeterd willen zien.

Nee hoor, zoals ik al eerder zei, het huis is dik naar mijn zin.

### 4. Is er een buurtvereniging en bent u daar lid van.

Er is in onze buurt geen buurtvereniging.

### 5. Merkt u nog iets van de vroegere noaberhulp, is er sociale controle en doet hier zelf aan.

Op het streekje waar wij wonen, is er echt nog wel burenhulp. Wanneer dit nodig is, wordt alle hulp geboden bij b.v. ziekte e.d. Ook de sociale controle is hier volop aanwezig. Wanneer de gordijnen te lang dicht blijven, maakt men zich ongerust en wordt er geïnfomeerd.

### 6. Heeft u veel contact met uw burenen/of straatgenoten.

Ik heb goed contact met de burenen. We hebben het heel gezellig samen en staan voor elkaar klaar als dat nodig is.

### 7. Vindt u het een prettige omgeving om te wonen.

Ja hoor, de Heemweg is een rustige straat, waar het prima wonen is.

### 8. Hoe is de omgeving veranderd sinds u hier kwam wonen.

Och, die is niet veel veranderd.

### 9. Wat zou u graag veranderd willen zien in uw buurt.

Ja, de rommel tegen het hek van de tuintjes. Het zou fijn zijn, als dat zou worden opgeruimd. Ook zou ik het prettig vinden, als er een lichtpunt zou komen achter het huis.

### 10. Is uw buurt voor u veilig genoeg.

Ja, best wel.

Ik bedank Mevr. Postmus voor de gastvrijheid en het gesprek.

Dit is de laatste rubriek 10 vragen aan ..... We hebben dit een aantal jaren gedaan en zijn van mening, dat we weer eens iets anders moeten bedenken. Misschien hebt u als lezer voor ons nog een suggestie. We vernemen dit dan graag van u. Schroom niet en neem contact op met de secretaresse van het H.P.

Ida en Dineke

## WAT IS DE WMO?

De WMO (Wet maatschappelijke ondersteuning) is een nieuwe wet. Deze moet er voor zorgen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en mee kunnen doen in de samenleving.

Op 1 januari 2007 is de WMO ingevoerd. Vanaf dat moment is de gemeente verantwoordelijk voor alles wat in deze wet is geregeld.

### Negen taken voor uw gemeente

De 'maatschappelijke ondersteuning' bestaat uit negen taken.

- 1 DE LEEFBAARHEID VAN DE GEMEENTE VERGROTEN.**  
De gemeente zorgt voor aantrekkelijke plekken in dorpen, wijken en buurten en tevens voor plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Voor ouderen maar ook voor jongeren, b.v. een wijkcentrum of een plek waar mensen kunnen sporten.
- 2 JONGEREN EN OUDERS ONDERSTEUNEN.**  
De gemeente probeert te voorkomen dat jongeren problemen krijgen en op het slechte pad raken. Daarnaast ondersteunt de gemeente ouders die hulp nodig hebben bij het opvoeden van hun kinderen.
- 3 INFORMATIE EN ADVIES GEVEN.**  
De gemeente geeft alle inwoners informatie en advies over de hulp en ondersteuning die ze kunnen krijgen. Er is bijvoorbeeld een 'loket' (zorgloket) waar mensen terecht kunnen voor informatie. Een loket kan een balie zijn in het gemeentehuis, maar ook een telefoonnummer of een website.
- 4 ONDERSTEUNEN VAN VRIJWILLIGERS EN MANTELZORGERS.**  
De gemeente ondersteunt het werk van vrijwilligers en mantelzorgers. Bijvoorbeeld door mantelzorgers met elkaar in contact te brengen en door vrijwilligers te trainen. Ook kan de gemeente helpen om tijdelijke ondersteuning te regelen als de mantelzorger ziek wordt of met vakantie wil.
- 5 ZORGEN DAT MENSEN MET EEN BEPERKING MEE KUNNEN DOEN.**  
De gemeente zorgt dat mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking mee kunnen doen in de samenleving. Zo kan de gemeente de woonomgeving en de openbare ruimten toegankelijk maken voor mensen met een beperking.
- 6 VOORZIENINGEN VOOR MENSEN MET EEN BEPERKING.**  
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking

krijgen hulp en ondersteuning van de gemeente. Bijvoorbeeld doordat een woning wordt aangepast. Ook kan de gemeente zorgen voor vervoer, een rolstoel of hulp bij het doen van het huishouden.

- 7 OPVANG VOOR MENSEN MET PROBLEMEN.**  
De gemeente moet zorgen dat er opvang is voor mensen die door problemen tijdelijk niet meer thuis kunnen wonen. Bijvoorbeeld een opvanghuis voor vrouwen die te maken hebben met huiselijk geweld.
- 8 OPENBARE GEESTELIJKE GEZONDHEID.**  
De gemeente zorgt er ook voor dat kwetsbare personen en mensen met psychische problemen begeleiding krijgen.
- 9 ZORG VOOR MENSEN MET EEN VERSLAVING.**  
De gemeente zorgt er voor dat de mensen met een verslaving goede hulp, opvang en begeleiding krijgen. De gemeente probeert ook te voorkomen dat verslaafden ernstige overlast veroorzaken.

### MEEPRATEN EN MEEDENKEN MET DE WMO.

Inwoners krijgen een belangrijke rol bij de Wmo. Het is de bedoeling dat inwoners meedenken en meepraten over de plannen van de gemeente.

### HOE DOET U DAT?

Inwoners kunnen de gemeente controleren, bijvoorbeeld of hulp in de huishouding goed is georganiseerd. Ook kunnen ze de gemeenteraad duidelijk maken dat ze niet tevreden zijn.

### DE PLANNEN.

De gemeente moet een plan maken, daarin staat wat ze de komende vier jaar gaat doen aan maatschappelijke ondersteuning. Hierin staat ook wat ze willen bereiken en hoe ze dat gaan doen. In het plan staat ook hoe de gemeente ervoor gaat zorgen dat ze haar bewoners zo goed mogelijk ondersteunt. De gemeente luistert eerst naar de wensen van de inwoners en de adviezen van de belangen- en cliëntenorganisaties. Daarna worden er pas plannen gemaakt. Dan gaan de plannen en adviezen naar de gemeenteraad en als die ze goed keurt kan de gemeente ze uitvoeren. Tot slot moet de gemeente ieder jaar bij de inwoners navragen of ze tevreden zijn over de uitvoering van de plannen.

### MEER WETEN?

Neem contact op met uw gemeente als u vragen hebt over de WMO. De gemeente kan precies vertellen wat de WMO voor u betekent. Algemene informatie kunt u krijgen op [www.info-wmo.nl](http://www.info-wmo.nl). Dit is de website van het ministerie van VWS (Volksgezondheid, Welzijn en Sport)

## Doosjes

Ieder mens heeft diep van binnen doosjes met herinneringen.

Draag die doosjes niet als last want ze komen vaak van pas.

Doosjes die je laten weten dat het anders is geweest.

Doosjes vol met dankbaarheid, voor elke lach, voor ieder feest.

Mooie doosjes vol met liefde, boordevol tevredenheid.

Maar ook doosjes vol met afschuw, haat en onverdraagzaamheid.

Laat die doosjes rustig zitten met het deksel stijf erop.

Maar de doosjes vol met liefde zet die altijd bovenop.

Want wanneer er weer zo'n dag is vol verdriet en tegenslag,

put dan moed uit zo'n klein doosje, dan verander je op slag.

Je ziet de dingen weer heel anders, voel je dankbaar en ook blij.

Probeer het eens, je moet me geloven, want die doosjes helpen mij.

Ida.


## Is een bewonerscommissie noodzakelijk ?

In het verleden werden portiek-woningen en flats alleen in de grote steden gebouwd, maar de laatste jaren worden deze ook gebouwd in kleinere plaatsen en dorpen. Dat betekent, dat bewoners niet meer in een zelfstandig huis wonen met een eigen ingang en een tuintje. Senioren maken veel gebruik van dit soort woningen. De reden hiervan is dat in dit type woningen alle voorzieningen aanwezig zijn zoals gelijkvloers (geen trappen meer), brede deuren, ruime douche, verhoogde toilet enz. In een portiek of flatwoning moet men rekening houden met mede bewoners, men moet zich aan regels houden om elkaar niet tot last te zijn. Een aantal voorbeelden, welke overlast en ergernis kunnen geven, zijn:  
veel lawaai, rommel in de hal of op

balkons, lukraak grofvuil plaatsen, scootmobiel, rollators e.d in de gangen plaatsen, wasgoed of bloemen, die buiten de balkons hangen, de ramen spoelen zonder hiervoor een afspraak te hebben gemaakt. Ook het plaatsen van obstakels voor de branduitgangen, koelkasten/diepvriezers aansluiten in de berging op de algemene verlichting enz. Daarom zijn woon- en gedragsregels goed voor het leefklimaat en de woonomgeving. De woning eigenaar moet deze regels ter beschikking stellen. Helaas is dit niet altijd duidelijk voor de bewoners. Huisregels zijn dus belangrijk. Hierin staan zaken vermeld waaraan de bewoner zich moet houden. Tevens worden er afspraken gemaakt over het schoonmaken, onderhoud, verwerking van klachten en andere zaken die het wonen aantrekkelijk moet maken. Als bewoner moet men individuele klachten doorgeven aan de huiseigenaar (woning corporatie) of deze heeft afspraken gemaakt met derden, die men dan rechtstreeks kan inschakelen. B.v bij glas-breuk, verstoppingen,

lekkage enz. Maar er zijn ook algemene zaken die de bewoners hinderen en die opgelost moeten worden. Wanneer iedere bewoner afzonderlijk zich hiermee gaat bemoeien, zal het voor de huiseigenaar onduidelijk worden en het gevolg hiervan is dat de klacht onduidelijk overkomt en er vertraging ontstaat om de zaak op te lossen. Een bewonerscommissie kan hier een rol in spelen. Voorbeelden waar de bewoners middels de bewonerscommissie gezamenlijk kunnen optreden, zijn:  
Service kosten, onderhoud in en om het gebouw, overlast van de jeugd, contacten met de gemeente en politie of steeds terugkerende algemene klachten die niet verholpen worden. Een bewonerscommissie kan een goede verbinding zijn tussen bewoners onderling en de huiseigenaar. Ook het huurdersplatform kan een belangrijke rol spelen om u met belangrijke zaken te ondersteunen.

Jakob Bosman  
H.P. lid



Bestuur en wijkvertegenwoordigers van het  
Huurdersplatform Bedum/Ten Boer wensen u een goed,  
maar vooral gezond 2008 en veel woonplezier.



Ook in 2008 staan wij weer voor u klaar

## Colofon

*Op Stee is een uitgave van woningstichting Wierden en Borgen en de huurdersorganisaties 'De Marne-De Terpen' en 'Huurdersplatform Bedum/Ten Boer'. Het blad verschijnt vier keer per jaar met een oplage van 5.600 exemplaren.*

**Vormgeving en drukkerijcoördinatie**  
Tineke Sierat-Romijn

**Drukwerk**  
De Marne te Leens  
Contactpersoon de heer K. Nuiver  
Telefoonnummer: (0595) 574444

**Redactie Op Stee**  
Postbus 103  
9780 AC BEDUM  
email: OpStee@wierdenenborgen.nl

*Alle artikelen zullen zoveel mogelijk passen bij de doelstellingen van de verhuurder en de huurdersorganisaties. De verantwoording van de artikelen berust bij de auteurs.*

## Informatie Wierden en Borgen

Postadres: Postbus 103  
9780 AC BEDUM  
Telefoonnummer: (050) 4023750  
Faxnummer: (050) 4023760  
E-mail: alg@wierdenenborgen.nl  
Internet: www.wierdenenborgen.nl

Bezoekadres: De Vlijt 30 te Bedum  
Openingstijden: van 8.30 tot 12.30 uur  
en van 13.00 tot 16.30 uur  
vrijdagmiddag gesloten

## Klachten en storingen

Klachtenlijn Wierden en Borgen: van 8.30 tot 12.00 uur 0800-0236622 (gratis)

Glasschade (indien lid glasfonds):	Nico Kool	0900-1661661
Riolverstopping (indien lid f.k.o.):	Van der Velden	(050) 3138822
Geiser en centrale verwarming:	Inhome Energiewacht	0800-0388
Kunststof kozijnen,		
kunststof hang- en sluitwerk:	Eseno	0800-8998182

## Doorgeven meterstanden

Gas en elektra (Essent):	0800-0330
Water (Waterbedrijf Groningen):	(050) 3688555

