

Breed *uit*

BEWONERSBLAD BREDERODE WONEN NR.46/2017

ONDERHOUD

Status van het dak-
renovatie project

| Pag 3

BREDERODE WONEN

Vereniging /stichting

| Pag 4-5

VEILIGHEID

Beveiliging tegen
flipperen

| Pag 7

LEEFBAARHEID

Buren zijn de ogen en
oren van de buurt!

| Pag 10-11



Herstel van voegen
Veen en Duin



Verwarring rond de rechtsvorm

Inmiddels drie jaar geleden startte ik als directeur bij Brederode Wonen. Al snel maakte ik kennis met de huurdersvereniging HVB en met de Algemene Leden Vergadering van de woningbouwvereniging. Het duurde niet lang of het werd mij duidelijk dat er sprake was van veel verwarring omtrent de rollen van beide organen. Om die reden benutte ik de ALV van 2014 om met de leden te spreken over de woningbouwvereniging en de rol van de ALV. We stelden vast dat de ALV gericht dient te zijn op de volkshuisvestelijke belangen van de vereniging.

In de loop van datzelfde jaar organiseerden we diverse bijeenkomsten voor alle bewoners. Bijeenkomsten waarin we nader ingingen op de rol van de ALV enerzijds en de rol van de huurdersvereniging HVB anderzijds. In die bijeenkomsten werd duidelijk dat veel leden van de woningbouwvereniging in de veronderstelling verkeerden dat een lid voorrang zou genieten bij woningtoewijzing. Dat is echter, bij wet, al jaren geleden verboden. Ook andere voordelen mogen niet aan het lidmaatschap van de woningbouwvereniging verbonden worden. Tijdens de bijeenkomsten werd breed vastgesteld dat het lidmaatschap eigenlijk geen voordelen meer biedt en geen doel meer dient. Zeker nu de huurdersvereniging is opgericht om de belangen van de huurders van Brederode Wonen te behartigen. In de wet en in de samenwerkingsovereenkomst die gesloten is tussen Brederode Wonen en de huurdersvereniging, is de rol en positie van de huurdersvereniging verankerd. Op veel beleidsterreinen heeft de huurdersvereniging adviesrecht en op enkele zwaarwegende punten zoals bijvoorbeeld fusie, zelfs instemmingsrecht!

De informatieve bijeenkomsten leidden ertoe dat veel leden hun lidmaatschap van Brederode Wonen opzegden en veel huurders lid werden van de huurdersvereniging. Een ontwikkeling die goed past bij de verduidelijking van de verschillende rollen. Mijn doel, de verwarring verkleinen, is in ieder geval voor een deel bereikt!

Helaas is onlangs bij de introductie van een nieuwe wet (de Veegwet) op het laatste moment een amendement aangenomen dat de verwarring weer doet toenemen. Bovendien zorgt dit nieuwe voorschrift ervoor dat verenigingen aan eisen moeten voldoen die niet voor stichtingen gelden. Eisen die ten koste gaan van onze efficiency en daarmee kostenverhogend zullen zijn. Uiteraard zouden we dat geld liever besteden aan het betaalbaar houden van huisvesting! Op pagina 4 en 5 van deze Breeduit leest u meer in detail over de wijziging van de wet en de consequenties daarvan. Het is mijn verantwoordelijkheid als directeur-bestuurder om Brederode Wonen zo efficiënt mogelijk te laten werken en zorg te dragen voor betaalbare huisvesting. Nu aan de vereniging eisen gesteld gaan worden die niet gelden voor de stichtingen en die voor de huurders alleen maar nadelen en geen voordelen met zich mee brengen, zal ik aan de ALV voorstellen om de vereniging om te zetten in een stichting. De stichting zal statuten krijgen waarin de huidige doelstelling gehandhaafd blijft en ik meen dat in de huurdersvereniging HVB de huurdersbelangen goed en helder verankerd zijn. Zo houden we de rollen helder en laten we geen middelen verloren gaan als gevolg van ondoordachte en zinloze regelgeving!

Paul Vreke, directeur-bestuurder



inhoud



- 03 > Dakrenovatie Schulzlaan en Duinlustparkweg
- 04 > Vereniging of stichting
- 06 > Verslag bewoners bijeenkomst 4 april
- 07 > Beveilig uw voordeur
- 08 > Even voorstellen: Kim Glas
Buurtbemiddelaars en woningcorporaties
- 09 > Kort Nieuws
- 10 > Buren zijn de ogen en oren van de wijk
- 12 > Post van Brederode

informatie

ADRES Bos en Duinlaan 2A
Postbus 44,
2060 AA Bloemendaal

EMAIL info@brederodewonen.nl

TELEFOON 023 - 525 91 91
werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur
023 - 525 83 95 [onderhoud]
werkdagen tussen 9 en 10 uur

WEBSITE www.brederodewonen.nl

MA > DO van 8.30 tot 17.00 uur

VRIJ van 8.30 tot 12.30 uur

Breeduit 47 verschijnt in het najaar van 2017

ONTWERP TT ontwerp Haarlem | DRUK Nederlof



Dakrenovatie project Schulzlaan en Duinlustparkweg

Eind september vorig jaar zijn wij gestart met een groot en bijzonder dakrenovatieproject van 47 woningen aan de Schulzlaan en de Duinlustparkweg en we zijn al ruim over de helft!

KORT VERSLAG VAN KIM GLAS, COMMUNICATIEMEDEWERKER

Als Moeder Natuur enigszins meewerkt kan het dakrenovatieproject eind mei/ begin juni worden afgerond. Tijd dus om even een kijkje te gaan nemen in dit complex! Ik ging op pad met John Minnema, Teamleider Onderhoud.

Vosje

Bij aankomst werden wij direct verwelkomd door Ray Pye van Intersell. Hij fluisterde dat we even mee moesten lopen, want de mannen van Intersell hadden weer bezoek gekregen van wel een



heel bijzondere gast: een prachtig vosje! Dit vosje komt dagelijks even kijken of er nog wat te smikkelen valt... Leuk dat wij hem nu ook even hebben gezien!

Originele stijl blijft gehandhaafd

John vertelt mij vol trots alles over het project terwijl we door het complex lopen. Het gaat hier om 47 woningen die in 14 blokken verdeeld zijn en 5 verschillende typen daken hebben. De goot en alles daarboven is of wordt gerenoveerd.



Hierbij zijn alle onderdelen in de originele stijl in kunststof nagemaakt, zodat de prachtige uitstraling van de woningen uit 1932 behouden blijft.

Er is 10cm isolatie aangebracht in het dak en de ramen (waar zelfs de roedes in terug te zien zijn!) zijn voorzien van dubbel glas. Waar dakkapellen zaten zijn deze weer opnieuw geplaatst. Voor de binnenkant hiervan zijn afspraken met de betreffende bewoners gemaakt voor maatwerkacties. Het voordeel van kunststof kozijnen, ramen en dakkapellen is dat er behoorlijk bespaard kan worden op steigers en schilderwerk. En de isolatie zal er natuurlijk voor zorgen dat de energiekosten voor de bewoners zullen dalen.

Kortom: een project om trots op te zijn! Wij hopen dat de bewoners straks blij zijn met het eindresultaat en ervan gaan genieten!



Vereniging of stichting

Brederode Wonen is een vereniging; een woningbouwvereniging.

Lang geleden is voor deze rechtsvorm gekozen. Veranderingen in de wetgeving zorgen ervoor dat we de rechtsvorm opnieuw tegen het licht moeten houden.

Inmiddels is de wetgeving namelijk veranderd en mogen woningbouwverenigingen hun leden dit soort voordelen niet meer bieden. Daarnaast heeft de wetgever de afgelopen jaren de positie van de huurdersorganisaties versterkt. In de wet is vastgelegd dat de huurdersorganisatie de belangen van de huurders behartigt en zijn de bevoegdheden van de huurdersorganisatie verankerd.

Met beide genoemde veranderingen, is eigenlijk het belang van het lidmaatschap van de vereniging verdwenen. In de statuten zijn de bevoegdheden van de leden, verenigd in de Algemene Leden Vergadering (ALV), beperkt tot:

- **het wijzigen van de statuten**
- **de ontbinding van de vereniging**
- **fusie of splitsing van de vereniging**
- **omzetting van de vereniging in stichting**

Het beleid van de woningbouwvereniging wordt niet meer voorgelegd aan de leden van de vereniging maar aan de huurdersorganisatie. Ook zaken die te maken hebben met het beheer door Brederode Wonen, vormen onderwerp van gesprek met de huurdersvereniging en niet met de leden. Het benoemen van de bestuurder en ook de benoeming van toezichthouders berust bij de Raad van Toezicht, evenals het vaststel-

len van de jaarstukken. Inmiddels heeft Brederode Wonen en ook de huurdersvereniging HVB haar werkwijze op deze veranderde taak- en verantwoordelijkheidsverdeling aangepast en is de conclusie dat de verenigingsvorm eigenlijk niet meer past bij de huidige wetgeving en werkwijzen.

Onverwachte ontwikkeling

Eind 2016 werd in de Tweede Kamer de Veegwet behandeld. Deze wet is bedoeld om enkele tekortkomingen van de Woningwet op te lossen. Onverwachts werd bij de behandeling in de Kamer door een kamerlid een amendement ingediend. De strekking van dit amendement was dat aan de Algemene Leden Vergadering van de woningbouwverenigingen adviesrecht wordt toegekend. Voorgenomen bestuursbesluiten die ter goedkeuring aan de Raad van Toezicht dienen te worden voorgelegd, moeten eerst ter schriftelijke advisering aan de ALV worden aangeboden. De minister heeft het aannemen van deze motie ontraden omdat de inhoud niet in lijn is met eerder vastgestelde wetgeving en omdat hiermee de verenigingen zeer benadeeld worden ten opzichte van de stichtingen. De Kamer heeft de Veegwet inclusief amendement als hamerstuk beschouwd. Dit betekent dat we, na de formele vaststelling van de Woningwet, als woningbouwvereniging invulling moeten gaan geven aan een nieuwe werkwijze. Een werkwijze waarbij we steeds wanneer de bestuurder een besluit moet nemen waarvoor goedkeuring van de Raad van Toezicht vereist is, er eerst schriftelijk advies door de ALV moet worden uitgebracht.

Voor- en nadelen

Op het eerste gezicht kan gedacht worden dat een uitbreiding van de rol van de Algemene Leden Vergadering een positieve ontwikkeling vormt voor de vereniging. Bij nadere beschouwing blijkt echter dat er vooral nadelen kleven aan het amendement dat in de Kamer werd ingediend. Wat zouden in de praktijk de gevolgen kunnen zijn? De Raad van Toezicht vergadert zo'n 8 keer per jaar. In die vergaderingen

Ook de branchevereniging maakt zich zorgen



kunnen voorgenomen besluiten aan de orde zijn, waarvoor eerst advies van de ALV moet worden ingewonnen. Daartoe zullen dan vergaderingen uitgeschreven moeten worden voor de leden. We roepen in dit scenario 8 keer per jaar de ALV bijeen. Vooraf zullen we de leden goed moeten informeren over de inhoud van de voorgenomen besluiten. In veel gevallen zal de ALV om advies gevraagd worden aangaande vraagstukken die de leden niet in het dagelijks leven tegen komen. Binnen de ALV dient men tot gezamenlijke standpunten te komen die uitmonden in een schriftelijk advies. Uiteraard gaat het dan om adviezen die gegeven worden met het oog op het verenigingsbelang. De leden in de ALV zullen zich bij de opstelling van het advies moeten baseren op het inzicht dat zij hebben in de betreffende materie. Daarnaast zal in veel gevallen, conform de afspraken die gemaakt zijn met de huurdersvereniging, ook de huurdersvereniging om advies gevraagd worden. De huurdersvereniging heeft de positie om vanuit het huurdersbelang een advies op te stellen. Verwarrend is dat we dan twee organen om advies vragen. De één vanuit het verenigingsbelang, de ander vanuit het huurdersbelang.

Daarnaast gaan deze adviestrajecten ten koste van de slagvaardigheid van

Brederode Wonen. Om de huurders goed van dienst te zijn, moet de organisatie efficiënt en slagvaardig handelen. De procedure-tijd die nodig is om aan de nieuwe vereisten te voldoen, gaat juist ten koste van de efficiency en slagvaardigheid en daarmee ten koste van de huurders.

Conclusie

Bovenstaande nieuwe eisen gaan alleen voor verenigingen en niet voor stichtingen gelden. Daarmee worden de verenigingen belast met extra handelingen en kosten, terwijl er goed beschouwd geen voordelen behaald worden. In het belang van onze huurders zoeken we altijd naar de handigste, slimste en voordeligste werkwijzen. De nieuwe eisen die vanuit de overheid gesteld worden, leiden tot een inefficiënte werkwijze en een kostenverhoging die niet in het belang van Brederode Wonen noch in het belang van de huurders is. Inhoudelijk werd al eerder de conclusie getrokken dat gelet op alle ontwikkelingen de verenigingsvorm eigenlijk geen meerwaarde meer had boven de stichtingsvorm. Nu gaat de verenigingsvorm zelfs nadelig uitpakken voor de huurders. Om die reden achten wij het verstandig aan de ALV voor te stellen om de vereniging om te zetten in een stichting.



Bewonersbijeenkomst

Huurdersvereniging HVB en Brederode Wonen organiseerden gezamenlijk voor alle huurders van Brederode Wonen een informatieve bewonersbijeenkomst. Deze vond plaats op dinsdagavond 4 april jl. in Het Kruispunt te Velsbroek. Wij zijn zeer verheugd over de hoge opkomst!

Onderwerpen op de agenda waren:

- Toelichting op de financiële huishouding van Brederode Wonen
- Voorlopige jaarcijfers 2016
- Rol van HVB bij huurbeleid
- Huurbeleid 2017
- Jaarplan 2017
- Veegwet: vereniging of stichting?

Er was voldoende ruimte om vragen te stellen, waar dan ook regelmatig gebruik van is gemaakt. Ook in de pauze of na afloop konden bewoners nog even hun persoonlijke vraag/vragen stellen aan de aanwezige mensen van Brederode Wonen en HVB. Het feit dat de bijeenkomst door zowel Brederode Wonen als HVB was georganiseerd lijkt een goede formule en voor herhaling vatbaar.

Wat ons betreft een geslaagde avond!

Huurverhoging 2017

Het is weer bijna zover, de jaarlijkse huurverhoging komt er aan. Eind april vindt u de brief met het huurverhogingsvoorstel op de deurmat, de huurverhoging gaat in per 1 juli 2017. In april 2016 is de Wet Doorstroming Huurmarkt aangenomen. Hierin staan de kaders voor het huurbeleid van 2016 en 2017. Daardoor konden we al vroeg aan de slag.

Evenals voorgaande jaren is het mogelijk om inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen. Daarnaast is er de huursombenadering. Samen met de huurdersvereniging zijn we in het najaar van 2016 al begonnen met de voorbereiding, zodat het huurbeleid op 1 januari 2017 definitief was.

Vanaf 2013 vragen we aan huurders met een midden- of hoger inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit jaar zijn de voorwaarden hiervoor gewijzigd waardoor de middeninkomens zwaarder belast zouden worden. Om die reden zien wij dit jaar af van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Nieuw is de huursombenadering. In 2017 mag de totale som van alle huurverhogingen niet hoger dan 1,3% zijn. Hierin zit niet alleen de jaarlijkse huurverhoging van 1 juli, maar ook de huurverhogingen van leeggekomen woningen. Die worden opnieuw verhuurd en de huur wordt bij nieuwe verhuring opgetrokken.

We hebben samen met huurdersvereniging Brederode de keuze gemaakt om te differentiëren bij de huurverhoging. We vinden het belangrijk te streven naar een voor iedereen gelijke prijs-kwaliteitsverhouding. De kwaliteit van elke woning wordt uitgedrukt in punten, gebaseerd op het woningwaarderingstelsel. Bij dit puntenaantal hoort een maximale huurprijs. De werkelijke huurprijs ligt daar vaak ver onder. Hoe lager uw huurprijs is ten opzichte van de maximale huurprijs, hoe hoger de huurverhoging. Zo proberen we de huurprijzen voor gelijkwaardige woningen meer naar elkaar toe te brengen.

Conclusie:

- 1 Dit jaar geen inkomensafhankelijke huurverhoging
- 2 Differentiatie van de huurverhoging om huurprijzen naar elkaar te brengen.

Percentages:

Huurprijs t.o.v. maximaal:	0-55%	1,9% huurverhoging
Huurprijs t.o.v. maximaal:	55-75%	0,7% huurverhoging
Huurprijs t.o.v. maximaal:	76-100%	0,3% huurverhoging

Beveilig uw voordeur tegen flipperen

In navolging van de bewonersbijeenkomst op 17 november jongstleden met het thema 'Veiligheid', willen wij onze huurders nu ook graag attenderen op een goedkope én simpele manier van extra voordeurbeveiliging tegen 'flipperen'. Onze opzichters zijn hier heel enthousiast over en raden u dit zeker aan!

Wat is flipperen?

Er zijn situaties waarin uw voordeur niet op het nachtslot gedraaid is. Bijvoorbeeld wanneer u gewoon thuis of in de tuin bent. Of u gaat even snel een boodschap doen. Inbrekers hebben dan slechts enkele seconden nodig om uw huis binnen te komen middels het zogenaamde flipperen: met een simpel stukje plastic openen zij de deur en sluipen uw huis binnen. Vervolgens slaan zij hun slag en verlaten zonder braakschade het huis. Flipperen is een van de meest voorkomende inbraakmethoden. Op onze website, www.brederodewonen.nl vindt u bij "Voor huurders" / "Veiligheid" ook twee filmpjes die een goed beeld geven.

Hoe voorkomt u flipperen?

U kunt uw voordeur op goedkope en eenvoudige wijze beschermen tegen de inbraakmethode flipperen, door het plaatsen van de anti-flipper voordeurbeveiliging. Dit metalen stripje is op eenvoudige wijze in uw deurkozijn te plaatsen. Na plaatsing van de gepatenteerde voordeurbeveiliging is het openen van uw voordeur met een pasje of stukje plastic niet meer mogelijk; het pasje of stukje plastic raakt vast en wordt afgesneden. De anti-flipper voor-

deurbeveiliging is voorzien van het SKG certificaat en van het Politiekeurmerk Veilig wonen.

Bestellen

De anti-flipper voordeurbeveiliging-set is alleen te bestellen door onze huurders, één set per woning.

Brederode Wonen koopt de anti-flipper strips in voor € 12,50 per set, maar neemt graag € 2,50 per set voor eigen rekening. U kunt de anti-flipper strip bestellen door € 10,- over te maken op:

NL58BNGH028.50.82.019

Omschrijving: "Aankoop anti-flipper veiligheidsstrip + uw achternaam en adres".

Wij zullen er, na ontvangst van het bedrag, voor zorgen dat de anti-flipper voordeurbeveiliging-set bij u thuis wordt bezorgd.

Monteren

Bij de set die u ontvangt zit een duidelijke uitleg voor het monteren. Heeft u hier vragen over of heeft u problemen bij het monteren? Neemt u dan contact met ons op door een e-mail te sturen naar: info@brederodewonen.nl of via 023-525 91 91



NB: Als uw voordeur is voorzien van een SECU-strip, dan is het niet meer nodig om een anti-flipper strip te plaatsen.

De juiste afslag

Een korte kennismaking met Kim Glas

Vanaf begin dit jaar is het team werknemers van Brederode Wonen versterkt met Kim Glas. Kim is in dienst getreden bij ons in de dubbelfunctie directie-secretaresse/communicatiemedewerker. Ze ondersteunt hierbij de directeur/bestuurder en zorgt daarnaast voor alle communicatielijnen van Brederode Wonen. Tijd voor een nadere kennismaking met haar.

Ze vertelt enthousiast dat ze 39 jaar en gehuwd is, twee kinderen en een hondje heeft en dat ze tijdens haar laatste functie in de mediabranche op zoek is gegaan naar een baan waarin ze meer voldoening kon vinden, waar ze meer kon bijdragen aan de maatschappij en waar ze zeker ook meer omgang zou hebben met mensen. Kortom; op zoek naar een nieuwe afslag op haar levenspad!

Nadat ze actief op zoek was gegaan, werd ze gewezen op de vacature bij Brederode Wonen en na het eerste gesprek voelde ze meteen dat ze op de juiste plek zou zitten bij ons. Dat bleek wederzijds, zodat ze op 2 januari bij ons van start is gegaan.

Waarom Brederode Wonen?

Het werken met en voor mensen, de directe contacten met de huurders en vooral het kleinschalige, zijn voor Kim de elementen welke ervoor zorgen dat ze zich nu als een vis in het water voelt. Naast de secretariële werkzaamheden is o.a. het verzorgen van ons bewonersblad 'Breeduit' een taak welke ze met veel elan doet in haar 24-urige werkweek.

En dat gaat haar goed af; ze voelt zich helemaal thuis, alle collega's zijn erg behulpzaam, het is een prettige en mooie



werkomgeving en het werk is wat zij ervan verwacht had. Kortom: Brederode Wonen voelt als een warme, passende jas. Helaas staan haar passies (pianoles, lezen en sporten), momenteel enigszins op een lager pitje, maar ze is vastbesloten dit weer op te pakken. Wel geniet zij ondertussen volop van de activiteiten van haar kinderen.

Haar uitdagingen in de nabije toekomst ziet ze vooral in het eigen maken van haar rol binnen Brederode Wonen en daar alles uit te halen wat er mogelijk is. Ze wil meer leren over de volkshuisvesting en alles wat daarmee samenhangt. Overall; ze wil meer haar hart volgen; datgene doen wat goed voelt en ze heeft het idee dat ze hiervoor de juiste afslag al heeft genomen!

KORT NIEUWS

KWH-Huurlabel

In de sector is er een instituut, KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector), dat de waardering van huurders voor de kwaliteit van de dienstverlening van woningcorporaties onderzoekt. In 2016 heeft KWH dit weer onderzocht en is gebleken dat onze dienstverlening ruim voldoet aan het keurmerk! Het KWH-Huurlabel wordt voor Brederode Wonen weer voor een jaar verlengd.



Huurdersoordeel	Brederode Wonen	Sector gemiddeld
Nieuwe huurders	8,1	7,5
Huurders met reparatie verzoek	7,7	7,4
Vertrokken huurders	7,7	7,2

Zonnepanelen

Vorig jaar konden wij u melden dat de gemeente Bloemendaal subsidie kon verstrekken waardoor wij, aangevuld met een eigen investering, zonnepanelen kunnen plaatsen op wooncomplexen ten behoeve van algemene voorzieningen, zoals lift, verlichting van trap en galerij/gang en elektrische deuropeners. Inmiddels zijn wij al flink opgeschoten met het plaatsen van deze duurzame manier van stroom opwekken; al 8 complexen zijn voorzien nieuwe zonnepanelen!

In de volgende Breeduit zullen wij u informeren wat de opbrengst van de door zon opgewekte energie is en hoeveel minder CO2 we uitstoten; wij hebben dan een jaar kunnen meten.



Melden van reparatieverzoeken of storingen

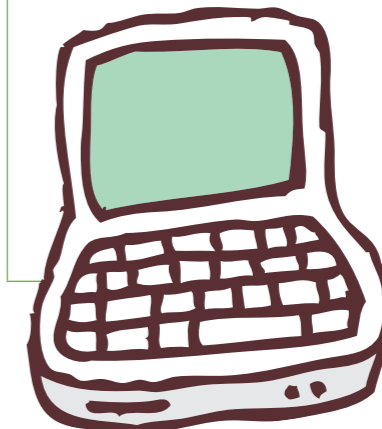
Omdat wij merken dat het niet voor iedereen duidelijk is hoe reparatieverzoeken, storingen of spoedeisende zaken gemeld moeten worden, zetten wij dat hier even voor u op een rijtje:

> Wilt u een reparatieverzoek of storing DIGITAAL melden?

Dat kan door in te loggen op 'Mijn Brederode Wonen' op onze website of via het digitale formulier. Ook kunt u mailen naar: info@brederodewonen.nl.

> Als u liever TELEFONISCH contact wilt, dan kan dat natuurlijk ook:

Onderhoudsklachten en storingen	023 - 52 583 95 (iedere werkdag tussen 9.00-10.00 uur.)
Spoedeisende klachten na 10.00 uur	023 - 525 91 91
Spoedeisende klachten na 17.00 uur en in het weekend	023 - 52 583 95 (u wordt dan doorverbonden met de meldkamer)
CV-storing, glasbreuk of verstopping riool? Graag rechtstreeks doorgeven aan:	<p>CV-storing: Zie de sticker op uw CV-installatie voor het juiste nummer. Indien er geen sticker op zit, belt u dan: 023-525 91 91. Na 17.00 uur of in het weekend: 023-525 83 95</p> <p>Glasbreuk: Mits u via Brederode Wonen hiertegen verzekerd bent, kunt u bellen naar de Glaslijn: 0800-020 50 50</p> <p>Verstopping riool: Kennemer Rioolservice: 023-539 70 30</p> <p>Onderhoudsklachten en storingen: iedere werkdag tussen 9.00-10.00 uur: 023-52 583 95</p>



BUURTBE MIDDELING: van zeer grote waarde!

Loes Duin, onze Medewerker Sociaal Beheer, was maandag 13 maart aanwezig bij een bijeenkomst met bemiddelaars van stichting Meerwaarde en woningcorporaties uit de regio Zuid-Kennemerland.

Er waren 4 medewerkers van woningcorporaties aanwezig (Ymere, Elan Wonen, PRE Wonen en Brederode Wonen) en 19 bemiddelaars uit de regio.



Tijdens deze bijeenkomst konden bemiddelaars vragen stellen aan medewerkers van woningcorporaties en vice versa. Vragen die bijvoorbeeld aan de orde kwamen waren:

- Hoe ziet de woningcorporatie buurtbemiddeling en wat levert het hen op?
- Hoe verloopt een melding vanuit de corporatie naar buurtbemiddeling?

En ook over: wat als de buurtbemiddeling niet slaagt? Hoe gaat de corporatie daar

mee om? Heeft dat wel eens persoonlijke consequenties voor de bewoner?

Deze en nog meer onderwerpen zijn tijdens de bijeenkomst aan de orde gekomen. De gezamenlijke conclusie is dat het een zeer zinvolle avond was.

De mogelijkheden en onmogelijkheden van beide partijen konden worden besproken en de corporaties hebben duidelijk kunnen maken hoeveel waardering zij hebben voor de rol die bemiddelaars vervullen.

Ineke Haaijer is sociaal verpleegkundige bij het Vangnet en Advies team in de regio. Het is haar werk om mensen die om verschillende redenen tussen wal en schip dreigen te raken, te begeleiden. Zij maakt ook deel uit van een team waarin woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, de gemeente en politie zijn vertegenwoordigd. Ineke Haaijer ziet dat het aantal cliënten dat kampt met problemen als vervuiling, schulden, dreigende ontruiming en eenzaamheid, toeneemt. Maar ook zijn er steeds meer mensen in de regio die daadwerkelijk dakloos zijn geworden en zwerven in de regio.

Buren zijn de ogen en oren van de wijk



Hoe komt het dat meer mensen de grip op hun leven kwijtraken?

“Vroeger werd er veel meer in familieverband opgelost,” vertelt Ineke. “Wanneer tegenwoordig de ouders van een inwonende zoon of dochter met een verstandelijke beperking wegvallen, is er vaak geen opvang vanuit de omgeving. Zo een persoon blijft dan zo goed en zo kwaad als het gaat op zichzelf wonen. Niet zelden komt zo iemand dan toch in de problemen. Maar ook door het verliezen van een baan en het ontbreken van een sociaal netwerk kunnen mensen de regie over hun leven kwijtraken. Schaamte is dikwijls een belemmering om hulp te vragen of mensen weten de weg naar hulpverlening niet te vinden. Ook merk ik dat bijvoorbeeld het hoge eigen risico een drempel kan zijn voor mensen om hulp in te schakelen. Pas wanneer er zichtbare problemen ontstaan zoals een huurschuld, komen cliënten vaak voor het eerst in beeld bij instanties. Mijn ervaring is dat mensen zo lang mogelijk de huur proberen te blijven betalen, want een dak boven je hoofd is een eerste levensbehoefte. De samenwerking met de woningcorporaties is gelukkig heel goed en wij weten elkaar te vinden om te proberen erger te voorkomen.”

Hoe komt u in contact met deze kwetsbare mensen?

“Het Vangnet en Advies team waar ik onderdeel van uitmaak, komt in actie na zorgmeldingen uit de directe omgeving zoals buren, mantelzorgers en familie. Maar ook gemeente, woningcorporaties, politie en huisartsen kunnen onze hulp inroepen. Via het meldpunt Zorg en Woonoverlast krijgen wij veel meldingen binnen. Ik kom bij mensen die elke hulp afwijzen en waar

het niet lukt om mensen bij de juiste zorg te krijgen. Dikwijls hebben zij te kampen met meerdere problemen zoals vervuiling, schulden, dreigende ontruiming of eenzaamheid. Vaak speelt een psychiatrisch of verslavingsprobleem een rol. Ik probeer cliënten te laten inzien dat ze echt zorg nodig hebben. Om hulp te kunnen bieden, moet ik natuurlijk wel eerst binnen zien te komen. Daarvoor moet je soms creatief zijn. Ik laat me niet snel ontmoedigen en ga net zo vaak langs bij een cliënt tot de deur uiteindelijk toch opengaat,” vertelt ze. “Als alles vastloopt en er is geen hulp mogelijk dan is ingrijpen soms noodzakelijk. Samen met woningcorporaties, familie en verschillende instanties doen we er alles aan om cliënten weer de regie over hun eigen leven te laten terugkrijgen.”

Aan wat voor problemen moet je denken?

“Ik doe dit werk al heel lang en ik heb zo'n beetje alles gezien als het gaat om schrijnende omstandigheden waarin mensen terecht kunnen komen. Dat gaat soms ieder voorstellingsvermogen te boven.” Ineke vertelt over huiskamers waarin de huisraad en het afval tot aan het plafond zijn gestapeld. “Looppaden ontbreken en toch woont daar dan gewoon een gezin,” licht Ineke toe. “Soms tref je een kamer aan waarvan de vloer bezaaid is met hondenpoep, omdat de eigenaar niet in staat is om zijn hond buiten uit te laten.” Een ander voorbeeld betrof een melding van de buren van een alcoholist, die aangaven dat zij de wc al een paar dagen niet gehoord hadden. Ineke: “Samen met de politie zijn wij op huisbezoek geweest. Wij troffen de persoon op de grond aan. Gelukkig op tijd, dankzij de alertheid van de buren.

Onze cliënten hebben allemaal gemeen dat zij als gevolg van hun problemen in hun eigen wereld leven, passief zijn geworden en de regie over hun leven kwijt zijn. Tegen de meest eenvoudige huishoudelijke taken zien ze op als een berg.”

Je hebt moeilijk werk, de mensen zitten waarschijnlijk in eerste instantie ook niet op jouw hulp te wachten. Hoe ga je daarmee om?

Als hulpverlener moet je er rekening mee houden dat je te maken kan krijgen met cliënten die boos zijn vanwege de bemoeienis met hun leven. Verder kom je natuurlijk bij mensen die in een totaal vervuild huis leven. Daar moet je niet voor terugdeinzen. Maar ik vind het fantastisch werk. Juist de kleine stapjes vooruit die ik soms met mijn cliënten kan maken, geven mij veel voldoening.”

Wat kunnen buren doen als zij zich zorgen maken?

Buren hebben een belangrijke rol bij het signaleren van dit soort ernstige problemen. “We mogen ons op een positieve manier best wat meer met elkaar bemoeien,” vindt Ineke. “Tegenwoordig leven we behoorlijk langs elkaar heen. Het is meestal niet eens onwil, maar niet iedereen weet wat hij kan of mag doen. Omwonenden die zich zorgen maken om een buur, kunnen de betreffende persoon het beste eerst aanspreken. Je zou dan kunnen zeggen: *‘Ik zie dat het niet goed met u gaat, ik maak me zorgen om u. Ik wil hulp voor u inschakelen’*. Het is belangrijk dat je dit met de betrokken persoon bespreekt en niet achter iemands rug om hulp zoekt. Schakel pas een instantie in als je de betreffende persoon hebt ingelicht.”

WAT DOET VANGNET EN ADVIES?

Het Vangnet en Advies team is een samenwerkingsverband van de instellingen Brijder Verslavingszorg, GGD Kennemerland, Socius Maatschappelijke Dienstverlening, RIBW en ggz-instelling Dijk en Duin. Na een melding wordt er een plan gemaakt op welke wijze het best contact gezocht kan worden met de cliënt. Problemen worden in kaart gebracht en er wordt een zorgplan opgesteld. Vangnet en Advies: 088 3580290 of vangnet@dijkenduin.nl

Post van Brederode Wonen

Met uitzondering van de brief over de jaarlijkse huurverhoging, zullen wij vanaf 1 juli 2017 alle overige correspondentie per e-mail versturen, mits uw e-mail adres bij ons bekend is natuurlijk.

Per 1 juli 2017 kunnen huurders, waarvan het e-mail adres bij ons bekend is, e-mails verwachten vanaf het adres: info@brederodewonen.nl, met het onderwerp: 'Post van Brederode Wonen'. In deze e-mail staat een document voor u klaar. Dit document opent u door op de link te klikken. Deze link is veilig, u wordt niet doorgeleid naar een website. Het is een automatisch verstuurd e-mail; daarom kunnen we niets over de inhoud van het document al in het e-mailbericht zetten. Het document, de post van Brederode Wonen, kan informatie bevatten over bijvoorbeeld uw huurwoning, huurprijs of geplande renovaties; het is daarom belangrijk dat u het leest.

Wilt u ook onze post per e-mail ontvangen? Geeft u dan uw e-mail adres aan ons door! Dat kunt u doen door kort formulier in te vullen op onze website www.brederodewonen.nl. U vindt het formulier op de homepage. Als u hier vragen over heeft, neemt u dan contact met ons op via 023-525 91 91.

Post van Brederode Wonen

Met uitzondering van de brief over de jaarlijkse huurverhoging, zullen wij vanaf 1 juli 2017 alle overige correspondentie aan onze huurders per e-mail versturen, mits uw e-mail adres bij ons bekend is natuurlijk.

Per 1 juli 2017 kunnen huurders, waarvan het e-mail adres bij ons bekend is, e-mails verwachten vanaf het adres: info@brederodewonen.nl, met het onderwerp: 'Post van Brederode Wonen'. In deze e-mail staat een document voor u klaar. Dit document opent u door te klikken op de link. Deze link is veilig, u wordt niet doorgeleid naar een website. Het is een automatisch verstuurd e-mail; daarom kunnen we niets over de inhoud van het document al in het e-mailbericht zetten. Het document, de post van Brederode Wonen, kan informatie bevatten over bijvoorbeeld uw huurwoning, huurprijs of gepland renovaties; het is daarom belangrijk dat u het leest.

Let op: dit formulier is alleen bedoeld voor huurders van Brederode Wonen

Naam huurder:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Gebortedatum:

E-mailadres:

Ik wil post van Brederode Wonen per e-mail ontvangen

Ja

ik ben geen robot

