

# Bewonersblad Buitenlust

juni 2009

5



## Bereikbaarheid Woningstichting Buitenlust

Vanwege de verbouwing van ons kantoor aan de Rozenlaan 45, verhuist de afdeling Verhuur & Bewonerszaken op 15 juni 2009 voor enige tijd naar een benedenwoning in Heemwijk, Narcissenlaan 4. De afdeling Verhuur & Bewonerszaken is vanaf dinsdag 16 juni bereikbaar op dit adres. U kunt met uw vragen tijdens de gebruikelijke openingstijden op dit adres terecht, maar wij verzoeken u vriendelijk om uw vragen zo veel mogelijk per mail of telefoon te stellen.

Op het moment dat de afdeling Verhuur & Bewonerszaken is verhuisd, is het kantoor aan de Rozenlaan 45 niet meer toegankelijk voor publiek.

## Onderhoud

Voor dit jaar staan diverse werkzaamheden - voornamelijk schilderwerk - op het programma. Schilderwerk wordt tussentijds nagelopen, maar er staan ook uitgebreidere schilderbeurten gepland in de Begonia-, Salvia- en Korenbloemlaan, C. van Eesterenlaan en Narcissenlaan (blokF).

Het schilderwerk in de wijk Buitenlust en 'de tweeling' in de Willem Dudoklaan waarmee vorig jaar is gestart zal dit jaar worden afgerond.

De cv-ketels in 'de tweeling' in de Willem Dudoklaan worden vervangen door een HR combiketel. Dit betekent dat men een zuiniger toestel krijgt.

De werkzaamheden aan het gebouw Heemwijk zijn helaas vertraagd. Het gebouw krijgt momenteel een face-lift. De balkonhekken worden vervangen, voegwerk wordt hersteld en een aantal gevels wordt geschilderd.



### In dit nummer

- Bereikbaarheid Woningstichting Buitenlust 1
- Onderhoud 1
- Jaarlijkse huurverhoging 2
- Huurtoeslag 2
- Fondsen 2
- Koopgarant 2
- Stand van zaken wijk Buitenlust 3
- Overlegwet uitgebreid 3
- Voortgang nieuwbouwprojecten 4

Bij de woningen aan de Kerckwerve-, Jan Schuurman-, Jan Zwart- en Frits Mehrstenslaan (de complexen 5 08, 5 09 en 5 10) worden de keukens vervangen.

## Jaarlijkse huurverhoging

U bent per brief al op de hoogte gesteld over de huurverhoging 2009. Daarin kunt u lezen dat het kabinet dit jaar heeft besloten dat de huurverhoging per 1 juli maximaal 2,5% bedraagt. Dit is gelijk aan het inflatiepercentage over het jaar 2007. Gelet op dit besluit heeft Woningstichting Buitenlust besloten de huurprijzen van de huurwoningen met een huurprijs tot € 631,73 per 1 juli 2008 te verhogen met 2,5%.

De geharmoniseerde woningen en de vrije sectorwoningen aan de Rozenlaan gaan mee met de reguliere huurverhoging van 2,5%. Met uitzondering van de vrije sectorwoningen gelegen aan de Aldo van Eycklaan die nog niet zijn geharmoniseerd. Voor deze woningen geldt een huurverhoging van 3%. De woningen gelegen aan de Floralaan 77 t/m 99 hebben, gelet op de sloopplannen, een huurverhoging van 0%. De wijk Buitenlust 1,5%. Kijk ook op [www.vrom.nl/huurverhoging](http://www.vrom.nl/huurverhoging) of [www.postbus51.nl](http://www.postbus51.nl).

## Huurtoeslag

Indien u huurtoeslag ontvangt dan hoeft u de nieuwe huurprijs per 1 juli 2009 niet door te geven aan de Belastingdienst/Toeslagen. U ontvangt voor 1 juli van de Belastingdienst/Toeslagen een nieuwe beschikking huurtoeslag waarin de nieuwe huurprijs is verwerkt. Meer informatie over huurtoeslag kunt terugvinden op [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl)

## Fondsen

In onderstaand overzicht staan de bedragen die in 2008 zijn ontvangen en uitgegeven aan het ontstoppingsfonds, het glas- en breukfonds en het servicefonds. Wanneer sprake is van een positief saldo, wordt dit bedrag gereserveerd voor 2009.

	Kosten	Opbrengsten
Ontstoppingsfonds	€ 16.504	€ 8.017
Glas- en breukfonds	€ 16.326	€ 9.186
Servicefonds	€ 63.381	€ 24.580

## Koopgarant

Woningstichting Buitenlust wil het aanbod van haar producten verbreden en daarnaast de keuzevrijheid van haar klanten vergroten. Daarom bieden wij sinds april dit jaar woningen aan via het Koopgarantconcept. Met Koopgarant wordt het kopen van een nieuwe woning betaalbaar voor meer mensen én het neemt een aantal zorgen bij de koper weg. Men krijgt een korting bij de aankoop van een woning waardoor de woonlasten lager uitvallen. De terugkoopgarantie bij Koopgarant verzekert de koper bovendien van een snelle verkoop als men verhuist. Als de woning in waarde is gestegen, deelt men met ons de winst. Als de marktwaarde van de woning is gedaald, deelt men het verlies samen met de woningstichting.

Woningstichting Buitenlust heeft 2 folders ontwikkeld waarin het concept wordt uitgelegd:

- Koopgarant Nieuwbouw
- Koopgarant Bestaande eengezinswoningen.

### Koopgarant Nieuwbouw

De nieuwbouwwoningen in de Clusiusshof en de Orchidee worden via het Koopgarantconcept aangeboden. Het gaat om 52 woningen in de Clusiusshof en 32 woningen in de Orchidee.

### Koopgarant Bestaande Eengezinswoningen

Momenteel hebben 250 bewoners in de Bloemenbuurt, Haaswijck en Morsebel een brief ontvangen met daarin het aanbod om de huurwoning met 30% korting te kopen. Dit zijn de complexen die eerder voor verkoop in aanmerking kwamen, aangevuld met andere woningen. Zogenaamde Miva (minder validen) woningen komen niet voor verkoop in aanmerking.



## Stand van zaken wijk Buitenlust

In mei 2008 is een werkgroep ingesteld bestaande uit medewerkers van Woningstichting Buitenlust en bewoners uit de wijk Buitenlust, met de opdracht om de 211 woningen van de woningstichting in de wijk Buitenlust te inventariseren. Deze inventarisatie betrof 2 zaken, een onderzoek onder de bewoners waarbij gevraagd wordt hoe men de woningen en de wijk beleeft en een technische inventarisatie. Het onderzoek onder de bewoners is uitgevoerd door middel van een bewonersenquête.

De technische inventarisatie is eind maart afgerond. Deze inventarisatie is uitgevoerd door Alpha-plan. Gekeken is naar diverse elementen zoals:

- De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de wijk.
- De kwaliteit van de binnenafwerking
- De brandveiligheid
- De woontechnische kwaliteiten
- etc.

In het rapport dat door Alpha-plan is gemaakt staat een aantal conclusies. Deze conclusies, de uitkomsten van de bewonersenquête en het strategisch voorraadbeleid van Woningstichting Buitenlust vormen samen de uitgangspunten voor het bepalen van de richtlijnen voor de wijkvisie voor de wijk Buitenlust.

De in juni gevormde projectgroep zal aan de hand van de documenten en de vastgestelde richtlijnen een wijkvisie ontwikkelen. Kijk op onze site voor de nieuwsbrieven met daarin meer informatie over de ontwikkelingen rond de wijk Buitenlust.

## Overlegwet uitgebreid

Per 1 januari van dit jaar is de Wet op het overleg huurders verhuurder (de Overlegwet) uitgebreid. In de wet is vastgelegd dat verhuurders over belangrijke onderwerpen overleggen met hun huurdersorganisaties. De belangrijkste veranderingen voor huurders vindt u hier.

Over een aantal zaken hadden huurdersorganisaties al recht op informatie, overleg en het geven van advies. Dit zijn onderwerpen als het beleid van de verhuurder bij woningtoewijzing, de huurprijzen, de plannen voor woningverbetering en sloop van woningen en de servicekostenpakketten. Met het wijzigen van de Overlegwet is daar een aantal onderwerpen bijgekomen.



Zo krijgen huurdersorganisaties meer zeggenschap over onderwerpen zoals de aankoop en verkoop van woningen, een voorstel tot fusie met een andere verhuurder, beleid rond leefbaarheid en herstructurering van buurten en wijken. Daarnaast kunnen zij adviseren bij het beleid voor huisvesting van ouderen, gehandicapten en mensen die zorg of begeleiding nodig hebben. Ten slotte kan de huurdersorganisatie ook haar zegje doen bij uitspraken van de klachtencommissie van de woningstichting.

### Bewonerscommissies en individuele huurders

Ook bewonerscommissies krijgen met de nieuwe Overlegwet recht op informatie, overleg en advies. Belangrijke onderwerpen voor hen zijn in elk geval sloop, renovatie, aan- en verkoop, beleid rond leefbaarheid en herstructurering en de servicekosten.

Sinds 1 januari hebben ook individuele huurders recht op informatie, maar alleen als zij daarom vragen. De huurder kan slechts informatie krijgen over zaken die rechtstreeks voor individuele huurders van belang zijn. Op overleg en advies heeft de huurder geen recht. Over het algemene beleid en beheer van de verhuurder moet hij/zij overleggen met de huurdersorganisatie. Zij vertegenwoordigen alle huurders.

### Laat uw stem horen

Dankzij de Overlegwet worden huurdersvertegenwoordigers door hun verhuurder over belangrijke zaken geïnformeerd en bovendien in staat gesteld om mee te praten. Het is dan ook verstandig om u aan te sluiten bij de huurdersorganisatie en/of een bewonerscommissie. Zo kunt u ook uw stem laten horen. Mede aan de hand van uw input bepaalt de huurdersvertegenwoordiging haar standpunt in het overleg met de woningstichting. Met een goede huurdersvertegenwoordiging staat u dus sterk.



## Voortgang nieuwbouwprojecten



### Rustenborch

Het eerste bouwdeel (48 starterswoningen) is medio juli 2008 opgeleverd. De starters moeten echter nog even wachten want de Rustenborchbewoners zijn momenteel tijdelijk gehuisvest in de starterswoningen. De sloop van het verzorgingshuis Rustenborch is uitgevoerd in september 2008 en het tweede bouwdeel (4a) is afgelopen november opgeleverd. Dit voorjaar is bouwdeel 4b opgeleverd. De oplevering van de vrije sectorwoningen, Leda (3) en Castor & Pollux (5a, 5b) staan op de rol in 2010.

Voor dit project is een aparte website ontwikkeld met alle up to date informatie: [www.rustenborch.nl](http://www.rustenborch.nl). Daarnaast zijn er folders gemaakt met informatie over de koop- en huurwoningen die beschikbaar komen.

### Orchidee

Woningstichting Buitenlust en Sedos Vastgoedontwikkelingen en -beleggingen werken aan de herontwikkeling van het gebied rondom de Esso: de Irislaan, de Floralaan en de Lavendelhof. Dit plan omvat onder andere de bouw van de Orchidee. De Orchidee staat voor comfort, gelijkvloers wonen (met lift), een goede buitenruimte en alle voorzieningen binnen loopafstand. De Orchidee is een mix van huur- en koopappartementen, voor starters en de vrije sector. Van het totale nieuwbouwplan zal Woningstichting Buitenlust 32 appartementen afnemen. De bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase is begin 2009 ontvangen, de bouwvergunning 2<sup>e</sup> fase zal naar verwachting in juli worden afgegeven, waarna medio augustus/ september zal worden gestart met de bouw.

### Clusiushof

In de wijk Poelgeest is Woningstichting Buitenlust bezig met de realisatie van onder andere 80 huurappartementen, 52 Koopgarantappartementen en een supermarkt. De bouw start naar alle waarschijnlijkheid in 2009 en de oplevering van het gehele project zal waarschijnlijk in 2011 plaatsvinden. Eind maart was de verkoopmanifestatie van de Clusiushof in La France. Woningstichting Buitenlust was daar aanwezig voor vragen over de Koopgarantwoningen. Er waren veel geïnteresseerden, geschat wordt dat er circa 300 à 400 bezoekers waren.

## Hoe en wat en waar



### Woningstichting Buitenlust

Rozenlaan 45  
Postbus 1083  
2340 BB Oegstgeest



T 071 - 51 92 440  
F 071 - 51 55 016  
E [info@wstbuitenlust.nl](mailto:info@wstbuitenlust.nl)  
W [www.wstbuitenlust.nl](http://www.wstbuitenlust.nl)

### Openingstijden

Maandag t/m vrijdag  
9.00 – 12.00 uur  
Maandagmiddag  
13.30 – 16.00



### Reparatieverzoeken

Voor reparatieverzoeken zijn wij elke dag bereikbaar van 8.00 tot 12.00 uur op het volgende telefoonnummer: 071- 51 92 440. Bij spoedeisende zaken wordt u tevens buiten de openingstijden telefonisch te woord gestaan. Let erop dat niet alle reparaties aan de woning voor rekening zijn van de verhuurder. Raadpleeg daarom eerst de brochure 'Onderhoud, ieder zijn deel'.



### U zoekt een woning?

De woningen van Woningstichting Buitenlust worden aangeboden via woonzicht. U kunt zich inschrijven via [www.woonzicht.nl](http://www.woonzicht.nl).