

Colofon

KoepelRond is het infoblad van de vereniging Kerkraadse Huurdersfederatie 'De Koepel'

KoepelRond verschijnt 6 keer per jaar en wordt verspreid onder de kaderleden van het Kerkraadse huurderswerk.

ADRES REDACTIE

Postbus 355, 6460 AJ Kerkrade

TELEFOON (045) 535 46 27

(tijdens spreekuren)

EMAIL koepel_96@hetnet.nl

SITE www.huurderswerkkerkrade.nl

De redactie beslist over plaatsing van ingezonden stukken.

REDACTIELEDEN

Regina Leue • Wim Pekel • Leo Crousen • Marianne Plag • Frans Tiggelman • Jan van Weert

EINDREDACTIE Ank van den Berg

VORMGEVING Karin Veldkamp

OPLAGE 280 stuks

In dit nummer o.a.

Regels voor tijdelijke verhuur op de schop	3
Federatieberichten	4
Huurders zitten niet te wachten op verkoop huurwoningen.....	5
Even voorstellen: Frank Ramakers ...	6
Vragen van huurders	9
Hoogbouwflats Beleijerheide	10

Meerjarenprestatieafspraken

Aan het begin van de eerste bijeenkomst in 2012 van het LOVK (Lokaal Overleg Volkshuisvesting Kerkrade) op 20 januari j.l., werd de overeenkomst algemene prestatieafspraken 2012 t/m 2015 ondertekend, alsmede de prestatieafspraken 2012 per stadsdeel.

Ondertekenaars waren de gemeente Kerkrade en de vier corporaties die woningbezit in Kerkrade hebben, terwijl Huurdersfederatie de Koepel als deelnemer aan het LOVK tekende 'voor gezien'.

De overeenkomst heeft weliswaar een looptijd van vier jaar, maar zal jaarlijks herijkt en zo nodig geactualiseerd worden. De prestatieafspraken per stadsdeel, die onlosmakelijk verbonden zijn aan de overeenkomst, zullen jaarlijks opnieuw worden vastgesteld.

Onderdeel van de prestatieovereenkomst is de op initiatief van HF de Koepel in samenwerking met het Woonbond Kennis- en Adviescentrum ontwikkelde woonlastenmonitor. In het hoofdstuk 'ontwikkelingen woonlasten en terugbrengen energiekos-

ten' is onder 'ad. 2 Woonlastenmonitor' opgenomen, dat

"in het LOVK bepaald is, dat het belangrijk is om jaarlijks gegevens te gaan verzamelen (monitoren) waardoor er zicht komt op de ontwikkeling van de woonlasten voor de huurders in Kerkrade. Hiervoor zal de 'Woonlastenmonitor Kerkrade' worden opgestart, ten aanzien waarvan wordt afgesproken:

- dat alle partijen de voor de monitor relevante gegevens zullen aanleveren;
- dat alle partijen 1 maal per jaar de gegevens bekijken en bespreken zodat op dat moment bezien kan worden welke maatregelen genomen kunnen worden; deze maatregelen zullen dan weer worden vastgelegd in de prestatieafspraken."



De ondertekening van de 'Meerjarenprestatieafspraken' op 20 januari j.l.

HET SPREEKUR VAN



De Koepel houdt elke donderdagmiddag van 14.00 uur tot 16.00 uur een spreekuur voor huurders. Dit spreekuur vindt plaats aan de **Hoofdstraat 41a te Kerkrade-centrum**.

Voor leden van de aangesloten huurdersorganisaties is het advies en, indien nodig, de ondersteuning **geheel gratis**. Huurders, die niet lid (kunnen) zijn van een Huurdersbelangenvereniging, kunnen een individueel lidmaatschap bij de Koepel afsluiten voor € 6,00 per jaar. Ook zij krijgen dan gratis advies en ondersteuning.

Noot van de redactie: We vragen de huurdersorganisaties om het huurdersspreekuur in hun eigen info te vermelden, zodat het breed bekend wordt onder de huurders.

De Kerkraadse Huurdersverenigingen houden spreekuren voor hun eigen huurders.

Huurdersraad Kerkrade (Hestia Woonmaatschappij):

Iedere eerste dinsdag van de maand van 14.00 tot 15.30 uur en op afspraak van 19.00 tot 20.30 uur op locatie Kampstraat 69, 6466 BR Kerkrade. Telefoon kantoor (045) 511 31 67

Huurdersvereniging Land van Rode (WS Land van Rode)

Iedere donderdag van 14.00 tot 16.00 uur op locatie Hoofdstraat 41b, 6461 CM Kerkrade. Telefoon kantoor (045) 888 80 42

Huurdersvereniging St. Pietersrade (WS Wonen Zuid):

Iedere maandag van 9.30 – 12.30 uur en van 19.00 – 20.30 uur op locatie Koestraat 64, 6463 XK Kerkrade. Telefoon kantoor (045) 888 58 58

Flauwekul om 's nachts te stoken?

Het huis 's nachts warm houden, zodat het 's morgens minder energie kost om op te warmen is onzin.

Volgens Milieucentraal ben je zuiniger uit door de thermostaat 's nachts op 13 tot 15 graden te zetten. 'Dat spaart altijd energie en dus stookkosten.'

Lagere energierekening

Hoe kun je het voordeligst stoken? Daar bestaan nogal wat misverstanden over. Zo denken sommige mensen dat het beter is om de thermostaat 's nachts niet lager te zetten. Dat zou goedkoper zijn dan wanneer de verwarming 's ochtends heel hard moet draaien om weer op temperatuur te komen. Maar dat is een misvatting, zo blijkt uit een persbericht van Milieu Centraal.

Een huis dat 's nachts onnodig warm gestookt wordt, verliest ook meer warmte. Daardoor gebruikt de cv-ketel meer gas dan nodig is. De thermostaat lager zetten dan 12 graden heeft overigens ook geen zin, want dan wordt het in huis te vochtig.



Gebruik klokthermostaat

De thermostaat lager zetten kan al ruim voor het slapen gaan. De kamer blijft nog wel even warm genoeg. Een klokthermostaat helpt om op tijd op een lagere temperatuur over te schakelen en het 's ochtends op een zelf gekozen tijdstip weer warm te hebben. Hij helpt ook tegen vergeten: bijna een kwart van de mensen ziet het 's nachts lager zetten van hun thermostaat soms over het hoofd, aldus de voorlichtingsorganisatie.

Hoe zit het met vloerverwarming?

Volgens Milieucentraal is het in zeer goed geïsoleerde nieuwbouwhuizen met vloerverwarming beter om 's nachts de thermostaat lager te zetten, bijvoorbeeld op 18 graden. Installateurs raden nog wel eens af om voor het slapen gaan aan de thermostaat te draaien, maar dat is niet terecht. Dit soort huizen verliest 's nachts heel traag hun warmte, maar ook het opwarmen ervan gaat traag. De thermostaat 's nachts iets lager is dan het meest voordelig.

Huurprijzen stijgen

De extra punten in het woningwaarderingstelsel (WWS) voor woningen in de zogenaamde schaarstegebieden leiden al zichtbaar tot forse huurverhogingen.

Uit de kwartaalcijfers van Pararius.nl, één van de grotere websites voor huurhuizen, blijkt dat de gemiddelde huur in het derde kwartaal van 2011 met 4,2% per vierkante meter per maand is gestegen. In steden als Utrecht en Amsterdam is de stijging zelfs meer dan 10%.

Door het extra aantal WWS-punten komt een groot aantal woningen boven de liberalisatiegrens, waardoor de hoogte van

de huur niet meer door de overheid wordt vastgesteld. Particulieren maken dankbaar gebruik van de situatie en bieden relatief kleine woningen aan voor een hoge huur. Door de crisis op de koopmarkt kiezen mensen weer eerder voor een huurwoning en omdat zij qua inkomen vaak niet (meer) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, moeten zij een woning zoeken in de vrije sector. Een woning, waarvan de huur dus gezien het bovenstaande flink wordt opgedreven. Het is voor het eerst sinds twee jaar, dat de gemiddelde huurprijs in de vrije sector weer oploopt. Dit in tegenstelling tot de prijs van koopwoningen, die gemiddeld steeds verder daalt.

Regels voor tijdelijke verhuur op de schop

Minister Spies van BZK heeft in een brief aan de Tweede Kamer aangekondigd dat zij de regels voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet wil versoepelen. De Woonbond vindt het onaanvaardbaar dat de problemen op de koopmarkt worden afgewenteld op huurders.

Tijdelijke verhuur heeft immers enkele serieuze nadelen voor huurders. Door schaarsheid op de woningmarkt worden ook steeds vaker mensen die op zoek zijn naar een permanente woning gedwongen te kiezen voor tijdelijke huur. Bij tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet hebben huurders minder huurrechten, zoals bijvoorbeeld het recht op vervangende woonruimte bij gedwongen vertrek.

Een nieuw nadeel als gevolg van de plannen van minister Spies is, dat tijdelijke verhuur ook tegen geliberaliseerde huurprijzen mag gaan plaatsvinden (dus voor

huurprijzen van boven de € 665,-). Spies wil tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet loskoppelen van het Woningwaarderingstelsel (puntenstelsel) en de huurprijzbescherming, waardoor woningen tijdelijk verhuurd kunnen gaan worden tegen woekerprijzen. Met name in gebieden waar woningen schaars zijn.

Zeven jaar

Daar komt bij dat Spies de maximale periode voor tijdelijke verhuur van woningen die in afwachting zijn van sloop of renovatie, wil verlengen tot zeven jaar in plaats van vijf. Ook zouden woningen bij een nieuwe situatie opnieuw tijdelijk verhuurd mogen worden. Nu wordt per woning slechts eenmaal een vergunning voor tijdelijke verhuur afgegeven door de gemeente. Spies wil ook dat in de Leegstandwet wordt opgenomen dat gemeenten bij het verlenen van de vergunning geen extra voorwaarden mogen stellen.

Zonder extra kwaliteit of huurrechten

Dit alles dient om het voor huiseigenaren die een nieuw huis willen kopen of heb-

ben gekocht, makkelijker te maken om hun nog te koop staande oude woning tijdelijk te verhuren. Maar huurders, en met name starters en woningzoekende op de woningmarkt, worden door deze maatregelen gedwongen om meer te gaan betalen voor tijdelijke woningen zonder dat er extra kwaliteit of huurrechten tegenover hoeven te staan.

Slecht verdringt goed

'Dit zijn onwenselijke ontwikkelingen op de woningmarkt', vindt Woonbonddirecteur Ronald Paping. 'Het risico voor de woningmarkt is dat door dit soort maatregelen 'slechte' huurcontracten, zoals tijdelijke verhuur en antikraak, de "goede" huurcontracten eruit gaan concurreren. Diezelfde trend zie je op de arbeidsmarkt. Op deze manier worden de problemen van de koopmarkt afgewenteld op huurders.'

OV reactie

Het artikel over openbaar vervoer in onze laatste editie van KoepelRond in 2011 heeft bij sommige lezers wel iets losgemaakt.

Wij ontvingen een aardige brief van een bewoonster uit Kerkrade, die alleen maar beaamde wat wij stelden: Het OV sluit slecht op elkaar aan: de bussen niet aan de treinen en de treinen niet aan de bussen. De bussen en treinen rijden ieder op hun eigen stop-en-go manier. Op de stations zijn nauwelijks openbare WC's en ook al niet meer in alle treinen. Gelukkig is het idee van de plaszak, te gebruiken in de bestuurdersruimte van de baan! Een verder gehoorde klacht is slechte



verlichting op de stations en helemaal geen openbare telefooncellen meer. Als u wilt meepraten over het wel of niet functioneren van het openbaar vervoer in deze regio, ga dan naar: www.veolia-panel.nl en word lid van dit panel. Wat Veolia weet, kunnen zij (misschien) verhelpen! En op de gewone site van Veolia (www.veoliatransport.nl) kan men eveneens alle klachten kwijt!

Een derde mogelijkheid om uw mening te geven bestaat via www.reizigersoverleglimburg.nl.

Dus – klaag en deel mede, dan kan er iets tegen gedaan worden! Het laatste nieuws is, dat het treinstation in Eygelshoven alweer wordt gesloten! Dus geen halte meer voor de Euregio-bahn. Daarmee heeft Kerkrade, dat zich graag profileert als 'Europees' weer in 'n verbinding minder met Europa.

F E D E R A T I E berichten

In deze rubriek van KoepelRond houden wij u op de hoogte van belangrijke aanpassingen en wijzigingen binnen de Federatie. Wij informeren u verder over op handen zijnde vergaderingen, symposia, etcetera.

AGENDA

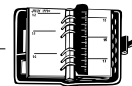
Vergaderingen

woensdag	29 februari	Algemeen Bestuursvergadering van HF de Koepel
maandag	12 maart	Provinciale Vergadering van de Nederlandse Woonbond te Roermond
woensdag	21 maart	Algemene ledenvergadering van HF de Koepel

Cursussen

Door het Woonbond Kennis- en Adviescentrum worden in 2012 de volgende cursussen in Utrecht gegeven:

maandag	5 maart	Cursus 'Visitatie'
donderdag	8 maart	Cursus 'Servicekosten'
donderdag	15 maart	Cursus 'Sociale media'
dinsdag	20 maart	Cursus 'Huurverhoging'
vrijdag	23 maart	Cursus 'Kascommissie, financieel verslag en financiële organisatie'
maandag	2 april	Cursus 'Vaardig adviseren'
donderdag	19 april	Cursus 'Zeggenschap'



Deadline volgende
editie KoepelRond:

5 april 2012

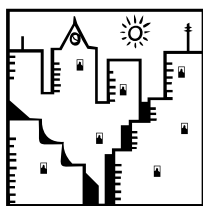
Kopij dient uiterlijk

op die datum in bezit

te zijn van de redactie.



WOONRUIMTEVERDELING IN KERKRADE



Corporatie-
woningen in
Kerkrade worden
aangeboden via
de website

www.thuisinlimburg.nl

Wanneer u op zoek bent naar een huurwoning kunt u zich gratis en vrijblijvend inschrijven. Via de site kunt u op maximaal 5 woningen tegelijk reageren. Wanneer u niet beschikt over een computer met internet kunt u contact opnemen met of een bezoek brengen aan de desbetreffende kantoren. De adressen:

- **Hestia Groep**
Lupinestraat 80, Kerkrade West
telefoon (045) 533 94 94
www.hestiagroep.nl
- **Wonen Zuid**
Lindenhof 1, Kerkrade/Chevremont
Alleen 's morgens tussen 8.30 en 12.00 uur
telefoon (045) 573 74 75
Hoofdvestinging
Geerstraat 103a, 6411 NP Heerlen
www.wonen-zuid.nl
- **Land van Rode**
Erpostraat 1, Kerkrade-Holz
telefoon (045) 546 64 66
www.lvr.nl
- **Wonen Limburg**
Grasbroekerweg 16, Heerlen
telefoon (045) 550 66 66
www.wonenlimburg.nl

Geïnteresseerden voor een aanleunwoning kunnen contact opnemen met:

- > **Meander Wonen**
St. Pieterstraat 143, Kerkrade
telefoon (045) 567 98 38

In de particuliere huursector verhuren enkele beleggers in Kerkrade woningen. De kantooradressen:

- **DOS vastgoedmanagement**
Bassin 116, Maastricht
telefoon (043) 350 34 34
www.dosvgm.nl
- **Vesteda**
Plein 1992 1, Maastricht
Postbus 1211. 6201 BE Maastricht
telefoon (043) 329 66 66
www.vesteda.com

Huurders zitten niet te wachten op verkoop huurwoningen

Woningcorporaties worden verplicht om 75 procent van hun huizen-voorraad te koop aan te bieden aan huurders. Dit voorstel is vrijdag 23 december besproken in de minister-raad. Huurders zijn echter tegen grootschalige verkoop van huurwoningen. Dit bleek onlangs uit een ledenraadpleging van de Woonbond.

De Woonbond vindt het onbegrijpelijk en zeer onverstandig dat het kabinet maar liefst driekwart van de sociale huurwoningen in de uitverkoop wil doen. Huurders zitten helemaal niet te wachten om hun woning te kopen. Bovendien komen de meeste huurders met hun inkomen nooit in aanmerking voor een hypotheek. In deze tijd is er geen behoefte aan meer woningen die te koop worden gezet, maar wel aan meer betaalbare huurwoningen. Woonbonddirecteur Ronald Paping: 'Als dit kabinet dan toch iets voor huurders wil doen, dan kan het beter afzien van de huurmaatregelen die de huurders hard raken in hun portemonnee.'

Uit de digitale ledenraadpleging die de Woonbond in oktober hield, blijkt dat ruim tweederde van de huurders tegen geforceerde verkoopprogramma's is. De belangrijkste argumenten tegen die verkoop zijn het behoud van een brede sociale huursector en van voldoende betaalbare huurwoningen. Slechts iets meer dan 20 procent is vóór het stimuleren van verkoop van huurwoningen.

Kabinet wil kleine sociale huursector

Het kabinet had al eerder aangekondigd dat de verkoop van huurwoningen gestimuleerd zou moeten worden door de

introductie van een kooprecht voor huurders en door de verkoop van pakketten sociale huurwoningen door corporaties. De regering wil op deze manier de sociale huursector verkleinen.

Maatregel zeer onverstandig

Aedes (vereniging van woningcorporaties) vindt de aangekondigde maatregel ook zeer onverstandig. Woningcorporaties zijn niet tegen verkoop, maar willen zelf kunnen bepalen welk deel van hun woningvoorraad ze aanbieden. Daarbij zijn er voorbeelden uit het buitenland waaruit blijkt dat massale verkoop zeer negatieve gevolgen heeft. Groot-Brittannië voerde bijvoorbeeld in 1980 het 'Right to buy' in. Daar bleef een marginale sociale huursector over, terwijl de vraag naar betaalbare huurwoningen toenam. En huurders met een laag inkomen die dankzij een lage koopprijs een eigen woning konden kopen, kwamen later in de financiële problemen toen ze de hypotheek niet meer konden opbrengen en hun woning vanwege achterstalig onderhoud onverkoopbaar bleek.

Geen hypotheek voor huurders

Vaak kunnen huurders bovendien geen hypotheek afsluiten. Uit onderzoek uit 2010 bleek dat slechts 20% van alle huurders de financiële mogelijkheid had om de eigen huurwoning te kopen. Het afgelopen jaar zijn deze mogelijkheden nog verder verslechterd.



Chapeau

Is jet ummezuns tse hoale

Sjunt ze in de rij.

Is jet ummezuns tse doeë,

Zunt die nit d'rbij.

Han, wille ze jeer vuur nuus,

Den dat kost jee jeld.

Mer die hats losse sjprèche,

Dat is döks wat felt.

Ummezunzer dat zunt lü,

Dön jeet 't nit um jeld.

Ummezunzer dunt mit hats

en zieël,

En dat is wat hei tsel.

Op d'r daag va hü,

Kenne vier niet mieë oane.

Wat ze va die ummezunzer,

Allenäu kries jeboane, Chapeau!

(inne ummezunzer =

'n vrijwilliger)

Jessie Spin-Schlicher

Oktober 2011

Dialectverain d'r Wauwel

EVEN VOORSTELLEN . . .

Frank Ramakers

**HOOFD INTEGRAAL
MANAGER BIJ
STICHTING RADAR**

Frank is 44 jaar, geboren in Sittard en woont samen met zijn vrouw en twee kinderen in Geleen.

Hij is werkzaam bij Stichting Radar in Parkstad Limburg, waar Radar zo'n 35 locaties heeft waarvan 10 in Kerkrade, het gebied waar Frank voornamelijk zijn functie van hoofd integraal manager vervult.

*Frank Ramakers:
Een medewerker in
het veld, niet van-
achter zijn bureau*



Er dient meteen bij vermeld te worden, dat hij een medewerker in het veld en niet vanachter een bureau is! Frank vindt het belangrijk om burgers meer en beter kennis te laten maken met Radar en haar doelstellingen.

Radar is een organisatie die is voortgekomen uit Jan Baptist te Maastricht en Welzijnzorg te Heerlen en heeft als doel om mensen met een beperking te helpen en ondersteunen.

Men kent meerdere vormen van ondersteuning en begeleiding.

Zorg voor de gezondheid en het gevoelsleven, goede huisvesting en zo actief mogelijk deelnemen aan de samenleving zijn basisbehoeften voor iedereen. Radar ondersteunt daar waar nodig.

Naast de basiszorg biedt Radar ook aanvullende zorg en ondersteuning. Zo kunnen zij aandacht besteden aan het sociaal netwerk van een cliënt maar ook antwoord geven op vragen over levensbeschouwing, clubactiviteiten, beweging, begeleidde vakanties en andere vormen van vrijetijdsbesteding behoren tot de mogelijkheden.

Radar wil eraan bijdragen dat de cliënten hun eigen mogelijkheden optimaal benutten. 'De cliënt in zijn kracht zetten.' Daarom bieden zij tevens ontwikkelingsgerichte ondersteuning. Dit betekent tijdelijke ondersteuning bij een vaardigheid die een cliënt zich eigen wil maken. Dat kan variëren van zelf het haar wassen tot zelf boodschappen doen, maar ook leren vakken vullen in een supermarkt of zelfstandig telefoneren zodat werken in een baliefunctie mogelijk wordt.

Indien nodig biedt men specifieke vormen van ondersteuning, zoals specialistische behandeling of verpleging. Radar wil de cliënten namelijk zo lang als dat mogelijk is, laten wonen in hun vertrouwde omgeving.

Frank is een man van de praktijk en heeft maar een doel; dicht bij de mensen zijn en met hen werken. Hij wil in de nabijheid zijn en bereikbaar zijn voor iedereen, zorgen dat de voorzieningen op de locaties goed functioneren en dat de mensen zich ook thuis voelen.

In de diverse woonvormen van maximaal 24 cliënten, werken zo'n 12 medewerkers in continudienst. Per woonvorm helpen circa 2 vrijwilligers speciaal bij activiteiten als bv. vieringen voor de feestdagen, winkelen, huisactiviteiten zoals knutselen, tekenen en spelletjes doen en begeleiden vrijwilligers zelfs cliënten op vakantie. Elke woonvorm bestaat uit cliënten met een bepaalde beperking, leeftijdsgroepen en indien mogelijk ook als samenwonend koppel. Radar streeft zoveel mogelijk naar homogene woonvormen. Binnen twee woonvormen van Frank wonen zelfs twee koppeltjes. Een koppeltje is zelfs getrouwd!

Zijn werktijden zijn variabel en hij maakt regelmatig lange dagen, hetgeen hij vanuit zijn vroegere werk in de horeca (tot zijn 32ste jaar) wel gewend is.

Frank is pas in 1990 gestart met deze vorm van sociaal werk bij Radar en heeft het reuze naar zijn zin. Hij vindt het nog steeds belangrijk om gelukkige mensen om zich heen te zien, zowel cliënten als medewerkers, professionelen en vrijwilligers.

Extra huurverhoging middeninkomens is inbreuk op privacy

Een van de voordelen om te werken bij Radar is ondanks de soms lange dagen, het regelmatige werken wat in de horeca toch wel anders was. Nu heeft hij ook nog tijd voor zijn gezin want ook daar steken Frank en zijn vrouw met veel plezier hun energie en tijd in.

Het is voor Frank en zijn vrouw, die ook nog werkt in de zorg, met name op de IC afdeling en de SEH in het Atrium te Heerlen, altijd even puzzelen hoe het dagelijks leven ingevuld wordt.

Hobby's heeft Frank ook nog. Het zelf verbouwen van woningen heeft hij altijd graag gedaan en hij houdt ook van muziek en beleeft veel plezier aan de actieve rol die zijn vrouw en kinderen hebben in de harmoniewereld.

Maar zijn voorkeur gaat toch uit naar gezellig thuiszitten, rustig te midden van zijn gezin, genietend van muziek en een glaasje bier.

Frank ziet de toekomst van Radar met vertrouwen tegemoet, maar er moet nog veel gebeuren.

Ook voor hen is het motto bezuinigen maar daar gaat hij creatief mee om door bijvoorbeeld activiteiten voor de cliënten te concentreren op 1 locatie i.p.v. 2, daarmee bespaar je immers personeel.

Projecten dienen altijd een sociaal maatschappelijk karakter te hebben. Op de markt in Maastricht draaien mensen van Radar zelfstandig een lunchroom, genaamd 'Doe gewoon'. Dichter bij huis in Landgraaf, runnen zij een cadeauwinkel. Andere sociaal maatschappelijke projecten zijn het werken in de Gulpense brouwerij en in het restaurant of in de tuinen van GaiaZOO.

Ook heeft Radar bijzondere projecten voor ouder en kind opgezet in Bleijerheide.

Bent u nieuwsgierig geworden naar Radar dan kunt u voor meer informatie terecht op www.radar.org

Wij bedanken Frank voor dit interview en wensen hem en Radar veel succes.

Tijdens het Kerstreces stuurde het kabinet een wetsvoorstel naar de Kamer om per 1 juli 2012 voor huurders met een jaarinkomen van meer dan € 43.000 een extra huurverhoging van 5 procent mogelijk te maken. Om het inkomen te checken krijgen verhuurders dan inzage in de computerbestanden van de Belastingdienst. De Woonbond vindt dit een grove inbreuk op de privacy. Ook het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP) en de Raad van State zijn zeer kritisch over dit wetsvoorstel, dat op 2 februari in de Tweede Kamer werd besproken.

Volgens het kabinet hebben in totaal 420.000 huurders een gezamenlijk huishoudinkomen boven € 43.000 (peiljaar twee jaar geleden). Medewerkers van 400 corporaties, 32 institutionele beleggers en honderden particuliere verhuurders hebben per 1 januari 2012 inzage in het computerbestand van de Belastingdienst met de inkomensgegevens van niet alleen deze groep, maar van alle 3,1 miljoen huurders.

In juni 2011 adviseerde het CBP al negatief over een dergelijke 'antischeefwoning' maatregel, die was opgenomen in het regeerakkoord van het kabinet Rutte. Het CBP vroeg zich af of voor het aanpakken van scheefwonen niet kan worden volstaan met maatregelen die voor de privacy minder ingrijpend zijn. Ook werd opgemerkt dat op geen enkele manier wordt onderbouwd hoe groot het scheefwoningprobleem eigenlijk is en of een extra huurverhoging dit zou kunnen oplossen. Ook het hanteren van het huishoudinkomen betekent een inmenging in het privéleven van de huurder en zijn medebewoners.

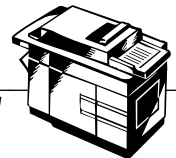
Alternatieven ontbreken voor middeninkomens

Ook de Raad van State is kritisch. De Raad

wijst erop dat scheefwonen onder meer wordt veroorzaakt door het ontbreken van reële alternatieven voor met name de middeninkomens, zowel in de huursector als de koopsector. De Raad vraagt zich af waarom alleen eenzijdig dit deelprobleem in de huursector wordt aangepakt en niet de andere problemen in de woningmarkt. Door deze maatregel wordt het verschil in huur voor de zittende en de doorstromende huurders nog groter. De vraag is ook in hoeverre scheefwonende huurders geneigd zullen zijn om te verhuizen naar woningen met een nog hogere huur of dat de doorstroming niet juist nog meer wordt belemmerd.

De Raad van State heeft ook problemen met de definitie van het peiljaar. Het kan namelijk betekenen dat op het moment van de huurverhoging het huishoudinkomen vergeleken met twee jaar geleden is gedaald tot (ver) onder de € 43.000.

KOPIËREN BIJ De Koepel



Iedere dinsdag- en donderdagmorgen is er een kantoorbezetting van 10.00 tot 12.30 uur.

Daarnaast bestaat donderdag tussen 14.00 en 16.00 uur gelegenheid tot kopiëren. Verder volgens telefonische afspraak. Indien niemand op het kantoor aanwezig is, bellen met de heer W. Pekel, telefoon (045) 5413280.

De kosten bedragen voor (80 gr. papier)

enkelzijdig	A4	€ 0,07
dubbelzijdig	A4	€ 0,13
enkelzijdig	A3	€ 0,13
dubbelzijdig	A3	€ 0,18

Kopiëren op dikker papier en/of in kleur is tegen meerprijs ook mogelijk.

Voor kopieerwerk in aantallen groter dan 200 stuks kunnen over de kostprijs afspraken gemaakt worden. De mogelijkheid voor sorteren bestaat ook.

Breed front komt op voor huisvesting middeninkomens

De onrust over de positie van de middeninkomens op de woningmarkt neemt toe. Verhuurders, huurders en gemeenten riepen de Tweede Kamer in een gezamenlijke brief op minister Spies er toe te bewegen de inkomensgrens voor sociale huurwoningen te verhogen.

Dan kunnen woningcorporaties huishoudens met een laag middeninkomen weer aan een woning helpen. Donderdag 2 februari overlegde minister Spies er weer over met de Tweede Kamer, die eerder de zorgen over de huisvesting van middeninkomens deelde.

Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, de Woonbond, de VNG, het Stedennetwerk van 32 steden en de vier grote gemeenten wezen de Tweede Kamer er samen op dat de huidige inkomensgrens (€ 34.085) ertoe zal leiden dat huishoudens met een inkomen daarboven 'tussen wal en schip raken'. Die huishoudens komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar kunnen ook niet overstappen naar de commerciële huursector of de koopsector.

Probleemgevallen

De Woonbond overhandigde op 2 februari ruim 4.000 meldingen van gedupeerden (binnengekomen bij het meldpunt ikwlookwonen.nl) aan minister Spies. Dat gebeurde voorafgaand aan het Algemeen Overleg met de Tweede Kamer.

Terug naar Brussel

Niets staat minister Spies in de weg om de Europese Commissie een hogere inkomensgrens voor te stellen. Juridische deskundigen bevestigen dat een andere inkomensgrens mogelijk is als Nederland zelf met een voorstel komt dat voldoet aan de voorwaarden voor staatssteun. De Tweede Kamer heeft eerder in een motie toenmalig minister Donner gevraagd naar Brussel af te reizen om daar een hogere inkomensgrens af te spreken.

OPROEP!

De redactie vraagt de huurdersbelangenverenigingen om materiaal te sturen, dat eventueel gebruikt kan worden voor KoepelRond.

Tevens vragen wij u bij een adreswijziging van uw huurdersbelangenvereniging, deze door te geven aan de redactie van KoepelRond.

Bij voorbaat dank

Er schuin tegenaan kijken...



'Prikkelen'

De staatssecretaris van onderwijs wil de basisbeurs voor masterstudies afschaffen. Hij wil daarmee studenten prikkelen om een goede studiekeuze te maken en snel te studeren.

De minister van volksgezondheid verhoogt de eigen bijdrage in de zorgverzekering en wil daarmee verzekerden prikkelen om bewuster om te gaan met de gezondheidszorg.

Bijstandsontvangers worden gekort op hun uitkering, wanneer een inwonend kind eigen inkomsten heeft. Men wil hen daarmee prikkelen om werk te zoeken en daarmee voor eigen inkomsten te zorgen.

Hebben we dit ook niet in de huur- en koopsector al eens gehoord?

Mensen met een inkomen boven 34.085 euro komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Zij moeten maar kopen of een dure woning in de vrije sector huren. Prikkelen????

Huurders met recht op huurtoeslag worden met ingang van dit jaar tot wel 20 euro gekort op hun toeslag. Hun koopkracht gaat door andere bezuinigingsmaatregelen toch al drastisch omlaag. Moeten zij op zoek naar een goedkopere woning,

die nauwelijks te vinden

is?

Prikkelen????



Hier is geen sprake van 'prikkelen', maar van 'prikken': pijnstootjes uitdelen aan met name de minder bemiddelden in onze samenleving.

Konden zij deze regering maar prikkelen!

Waarschijnlijk moeten we wachten op nieuwe verkiezingen om te kunnen 'prikken'.

Vragen

VAN HUURDERS
AAN DE WOONBOND

Moet ik een servicecontract voor de cv-ketel afsluiten?

Kan de verhuurder mij opdragen om een servicecontract af te sluiten voor het onderhoud van de cv-ketel?

'Ik huur een etagewoning en nu wil mijn verhuurder mij elke maand extra laten betalen voor een door mij af te sluiten servicecontract voor de centrale verwarming. De cv- en warmwaterinstallatie hoort toch bij de opstal van de verhuurder? De verhuurder is toch verantwoordelijk hiervoor? Bovendien, in de afgelopen vier jaar heb ik nooit een servicecontract moeten betalen en nu opeens wel? Er is niets veranderd...'



U heeft helemaal gelijk. Onderhoud aan de individuele cv-installatie, naar wij begrijpen gaat het om een combiketel, is voor rekening van de verhuurder. De cv is een vast ('onroerend') onderdeel van het gehuurde, waarvan het onderhoud, net als dat aan andere onroerende delen van het huis (dak, gevels, kozijnen, fundering, keuken, badkamer, enzovoorts) voor rekening van de verhuurder is.

De verhuurder kan u niet tussentijds een servicecontract opdringen. Een dergelijke nieuwe (service)kostenpost is alleen mogelijk als u die met hem overeenkomt. En dat is niet het geval.

De zogeheten 'kleine herstellingen', oftewel de onderhoudsklusjes die voor verantwoordelijkheid en rekening van de huurder zijn en die u dus zelf aan de combiketel moet doen, zijn het bijvullen van water, het ontluchten van de installatie als dat nodig is en het opnieuw opstarten als de ketel is uitgevallen (bijvoorbeeld na een stroomstoring).

U bent niet verplicht een serviceabonnement voor de cv-ketel af te sluiten met een onderhoudsbedrijf en de verhuurder mag u de kosten van zo'n abonnement, als hij dat zelf met een onderhoudsbedrijf afsluit, ook niet (via de servicekosten) aan u doorberekenen.

Als dit laatste wel het geval zou zijn, zelfs als dit in het huurcontract zou staan, kunt u de verhuurder laten weten dat u deze servicekosten ten onrechte betaalt. Doorgaans betreft het abonnement namelijk het (reguliere) technische onderhoud aan de ketel en het vervangen van versleten en defecte onderdelen. Dat zijn niet de kleine herstellingen die voor rekening van de huurder zijn en dan mogen de abonnementskosten niet bij u in rekening worden gebracht.

Zie hierover een uitspraak van de Rechtbank Middelburg, te vinden via www.rechtspraak.nl onder LJN-nummer BK3750.

Zijn aanvullende eisen voor plaatsing van een schotel toegestaan?

Kan de verhuurder van de huurder verlangen dat aan allerlei aanvullende eisen wordt voldaan voordat toestemming volgt voor plaatsing van een satelliet-schotel?

'Mijn verhuurder komt met aanvullende voorwaarden voor het door mij ophangen van een satelliet-schotel. Ik heb zo mijn twijfels of dat mag...'

Het door u aanbrengen van een satelliet-schotel betreft een verandering aan de buitenkant van de woning. Wij nemen aan dat u deze op het dak, aan de gevel of op of aan het balkon wilt plaatsen. Voor een dergelijke verandering dient u schriftelijk toestemming aan de verhuurder te vragen.

Meestal zal in (de algemene voorwaarden bij) het huurcontract staan dat u hiervoor toestemming nodig heeft. Verder kan het zijn dat de algemene voorwaarden richtlijnen geven waaraan u bij eventuele toestemming voor plaatsing moet voldoen.

Het is uw verhuurder toegestaan om (nadere) voorwaarden te verbinden aan zijn toestemming voor het aanbrengen van de schotel. In de praktijk ziet de Woonbond vaak dat toestemming hoe dan ook niet wordt gegeven, vanwege de vermeende 'vervuiling' van het straatbeeld, mogelijke 'wildgroei' van schotels of dreigende schade aan de woning of het complex.

Bezwaar maken

U doet er uiteraard goed aan om te beoordelen of u de aanvullende voorwaarden van de verhuurder redelijk vindt. Zo niet, dan kunt u daartegen bezwaar maken. Mogelijk komt u er in overleg alsnog uit. Lukt dat niet, dan kunt u overwegen om via de rechter alsnog te proberen toestemming af te dwingen. De rechter zal de belangen van huurder en verhuurder dan tegen elkaar afwegen en oordelen of u al dan niet toch toestemming krijgt voor plaatsing van de schotel.

Plaatsen zonder toestemming

Het komt voor dat huurders een schotel plaatsen zonder toestemming van de verhuurder. In dat geval loopt de huurder het risico dat de verhuurder – als de schotel is ontdekt – zal eisen dat deze wordt verwijderd en dat er tegen de huurder die daaraan geen gehoor geeft een juridische procedure wordt gestart om de verwijdering zo nodig af te dwingen.



Hoogbouwflats in Bleijerheide

Nu is het definitief: in maart 2012 zal de A-flat in Bleijerheide 'afgeknabbeld' worden door die reuzengrijper van de firma Beelen, zoals het ook was te zien tijdens de sloop van 't Loon in Heerlen. Pas geleden, op 14 januari was de A-flat voor iedereen die geïnteresseerd was, geopend om het werk van kunstenaars die hier geruime tijd gewerkt hebben, aan het publiek te tonen.

Onder leiding van Tejo Haas hebben kunstenaars van het KUS-centrum Heerlen en Lak aan Braak overal mooie kunstwerken aangebracht. Op diverse verdiepingen zijn geweldige schilderijen gemaakt die veel bekijks hadden. Op de 6de verdieping waande men zich ergens in de ruimte. Ook gouverneur T. Bovens, die deze flat en de wijk Bleijerheide op 12 januari bezocht, was zeer enthousiast over dit project.

Op de open dag waren veel oud-bewoners aanwezig die afscheid van 'hun' flat namen. Nog even de oude woning inkijken, nog even genieten van dit geweldige uitzicht en zonder slecht geweten even iets op de muur krabbelen. Land van Rode heeft een fotowedstrijd uitgeschreven voor de leukste foto en belooft dit met een aardige prijs. De uitslag hiervan was bij verschijnen van deze KoepelRond nog niet bekend. Nu hopen de bewoners van de B-flat erop, dat ook zij vanaf 2013 op zulke leuke schilderijen mogen rekenen.

Het is niet alleen leuk om naar te kijken, het heeft er ook toe bijgedragen, dat in de A-flat vandalisme en kraken van woningen is voorkomen. Vanaf maart/april 2012 zullen de bewoners van de B-flat van een geweldig uitzicht kunnen genieten. In ieder geval tot ca. 2015, wanneer naar verwachting ook alle bewoners uit deze flat zijn verhuisd.

