

Koepel ROND

JAARGANG 15 | NR. 1 | FEBRUARI 2011

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 275 stuks

In dit nummer o.a.

Krimp in de wijk Heilust in Kerkrade-West	3
Federatieberichten	4
Even voorstellen: Tim Weijers	5
Vragen van huurders aan de Woonbond	7
Verkoop geen wondermiddel	8
Donner: 'Geef burgers meer ruimte in wijkaanpak'	9

Donner wil per se inkomenshuren in 2011

In het regeerakkoord Rutte – Verhagen is het voornemen vastgelegd om bij hurende huishoudens met een inkomen boven € 43.000 een maximale huurstijging van inflatie plus 5 procent toe te staan.

Minister Donner heeft laten weten dat hij 'alles op alles gaat zetten om waar te maken wat in het regeerakkoord staat'. Hij wil dat deze huishoudens al per 1 juli 2011 de extra huurverhoging van 5 procent gaan betalen. maar liefst 5 procent boven inflatie.

De Woonbond vindt dat er veel negatieve effecten aan deze maatregel kleven. In Nederland kennen we immers een systeem waarbij de hoogte van de huurprijs bepaald wordt door de kwaliteit van de woning (en de woonomgeving). De maatregel van het kabinet doorkruist dit beleid; nu gaat de hoogte van het inkomen een rol spelen. Er worden namelijk inkomenshuren geïntroduceerd, waar elke wettelijke basis voor ontbreekt. De Woonbond zet dan ook vraagtekens bij de haalbaarheid van de invoeringsdatum van 1 juli 2011 gezien de wetwijzigingen die noodzakelijk zijn.

Huurstijging willekeurig

De extra huurstijgingen voor inkomens boven € 43.000 zijn volstrekt willekeurig. Er wordt geen enkele relatie gelegd met huishoudengroote en de kwaliteit van de woning (sociale en fysieke passendheid). Huurders krijgen te maken met een forse huurverhoging van jaarlijks 5% boven inflatie, zonder dat er extra kwaliteit aan de woning wordt toegevoegd. De invoering van de kabinetsmaatregel leidt dan ook ongetwijfeld tot veel extra geschillen bij de huurcommissie.

Inkomenstoets onjuist en slecht uitvoerbaar

Het is volgens de Woonbond principieel onjuist dat alle huurders periodiek hun in-

komenssituatie aan hun corporatie of commerciële verhuurder kenbaar moeten maken. Ook valt te voorzien dat een dergelijke inkomenstoets gegarandeerd veel problemen oplevert en dat verhuurders met een enorme administratieve rompslomp worden opgezadeld.

Bijna eenderde van inkomen gaat naar huur

De veronderstelling van het kabinet dat er qua bestedingsruimte bij huurders nog veel ruimte is om de bestaande huren sterk op te trekken is onjuist. Voor een betrekkelijk kleine groep (370.000 huishoudens in 2006) wordt extra regelgeving geïntroduceerd.



NMa: meer concurrentie op de gasmarkt

De gasprijs zal het komend jaar gaan dalen. Dat verwacht de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) door ervoor te zorgen dat GasTerra maatregelen neemt om de concurrentie op de gasmarkt te vergroten.

Energieleveranciers krijgen straks meer keuze bij het inkopen van hun gas. De belangrijkste stap die GasTerra neemt, is het aanbieden van een nieuwe dienst aan energiebedrijven om gas op te slaan.

Per seizoen wisselt de hoeveelheid gas die consumenten nodig hebben: in de zomer wordt minder gas gebruikt dan in de winter. Om hierop in te spelen moet een ener-

gieleverancier daar rekening mee houden bij de inkoop en hebben energiebedrijven gasopslagproducten nodig. Deze mogelijkheden liggen nu echter het meeste bij GasTerra, waardoor leveranciers hiervan afhankelijk zijn.

Een andere maatregel is dat GasTerra op verschillende manieren gas aanbiedt. Door bijvoorbeeld gas voor een dag of een uur aan te bieden, krijgen energiebedrijven meer mogelijkheden om in hun wisselende behoefte te voorzien. Het gevolg is dat energiebedrijven meer keuze krijgen bij het inkopen van gas.

De maatregelen zorgen ervoor dat energiebedrijven gas van verschillende aanbieders beter kunnen combineren: Nederlands

gas, met bijvoorbeeld gas uit Noorwegen of Rusland. Bovendien zorgen deze maatregelen voor meer handel op de gasmarkt. Meer handel in gas leidt in de regel tot een lagere marktprijs en dat werkt weer door naar de gasprijs die de consument betaalt.

De maatregelen zullen in de loop van 2011 in werking treden.



Weekmarkt Eygelshoven

De burgemeester heeft gesproken. De weekmarkt in Eygelshoven blijft op het marktplein bij het Socioproject. Hij heeft de verkeerssituatie bekeken en constateerde evenals de brandweer dat een onhoudbare situatie ontstaat als de marktkooplieden in de Laurastraat hun kramen opbouwen.

De marktkooplieden willen graag hun wagens in de nabijheid hebben en die moeten ze nu elders parkeren.

Maar de Laurastraat was als uitwijkplaats tijdens renovatie van de markt gedacht en het was bij uitzondering geoorloofd om er kramen en wagens neer te zetten. De marktkooplieden dachten hier weer terug te kunnen ondanks de gewijzigde verkeerssituatie. Terbruggen is te smal voor het doorgaand verkeer en de lijnbus moet de mogelijkheid hebben zijn weg normaal te vervolgen. En stel, er breekt een brand uit? Ook de brandweer zal er in geval van nood door moeten kunnen.

De rechter deed weliswaar de uitspraak, dat de Laurastraat weer gebruikt mocht worden maar hij heeft de situatie blijkbaar niet persoonlijk bekeken, dan had hij misschien anders beslist.

Overigens is er ruimte genoeg op het marktplein voor alle kramen. Voor de klan-

ten van de weekmarkt zal het geen verschil maken, of zij daar hun inkoop doen of aan de Laurastraat.

Iedereen, voor wie veiligheid belangrijk is, is blij met de uitspraak van de burgemeester om de Laurastraat niet vrij te geven voor kooplieden.



Krimp in de wijk Heilust in Kerkrade-West

Krimp, zegt men, wordt ondermeer veroorzaakt door het vertrekken van de jeugd waar te weinig werk voor is en die dus gaat verhuizen richting Midden- en Noord-Limburg, Brabant, de Hollandse provincies of nog verder weg.

Kan natuurlijk ook gewoon naar Duitsland of België.

De vergrijzing en de ontgroening is niet zomaar opgelost. Hoe kom je immers aan nieuwkomers in het Kerkrade... er moet wel iets worden geboden!

Minder mensen, dus minder woningen nodig.

Oude woningen die te duur zijn om te renoveren worden gesloopt en dan komt er veel ruimte vrij die nuttig moet worden ingevuld. Maar hoe???

Voor Kerkrade brandt de lamp!!!. Het is een hot item in Limburg.

Wiel Beijer van de dagbladen LD en DL en Karin Hillebrand van L1 TV en radio maken dagelijks een reportage van de mensen in de wijk Heilust en interviewen naast de bewoners van deze wijk ook vertegenwoordigers van de Woonmaatschappij Hestia-groep.

Iedere zaterdag staat er een aflevering in het Limburgs Dagblad. O.a. via You Tube, maar ook op www.MijnHeilust.nl en L1, kun je alle interviews en opnames bekijken.

Het is een gigantisch project waar zowel de bewoners, huurdersorganisaties, de Hestia-groep, de gemeente Kerkrade en de Provincie Limburg bij betrokken zijn.

Woonmaatschappij Hestia-groep, de gemeente en gebiedsontwikkelaars zijn al jaren geleden gestart met de plannen om van deze wijk een mooie wijk te maken met nieuwe woningen, groen- en waterpartijen met tussendoor ruimte om te recreëren. De hele wijk aantrekkelijk maken voor degene die er nog zullen wonen of zich zullen gaan vestigen. Jong en oud door elkaar. Helemaal geen gekke gedachten!! Er kwam een groep aankomend en ervaren architecten die voor de gehele wijk de nodige plannen maakte en ging tekenen.

Middels gesprekken met de bewoners, gemeente, Hestia-groep en de huurdersorganisaties hebben zij er inderdaad een aantrekkelijk plaatje van gemaakt.

Omdat er ook krimp ging ontstaan in Zeeland en Groningen werden deze groepen architecten, in totaal drie, gevraagd om hier een totaal plan van te maken maar op verschillende wijze. Te denken valt dan aan

cultuur, woningbouw, recreatieruimte en wegenbouw om zomaar enkele opdrachten te noemen.

In Rotterdam en Heerlen hebben deze groepen hun plannen gepresenteerd en er kan gezegd worden, dat er hele leuke ontwerpen bij waren met aantrekkelijke woningen en nieuw wegen. De Kaalheidersteenweg bijvoorbeeld werd in een voorstel opnieuw aangelegd en bleef voor het doorgaand verkeer toegankelijk, maar was wel onderbroken met veel groen en waterpartijen!! Hierdoor zou deze niet meer geschikt zijn voor het zwaarder verkeer.

Er werd door alle organisaties die op de ene of andere manier hierbij betrokken waren soms enthousiast, maar soms ook negatief op de deels helemaal niet te verwezenlijken plannen gereageerd.

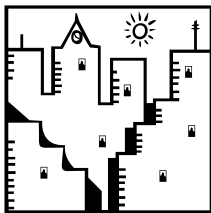
Maar er was ook sprake van plannen om voor een deel van de te slopen woningen, een aantal nieuwe woningen terug te bouwen en dat ook nog voor een redelijke huurprijs !

Zoals u misschien weet is de situatie inmiddels niet meer zoals indertijd werd uitgedacht.

Het vervolg leest u in de volgende KoepelRond.

WOONRUIMTEVERDELING IN KERKRADE

Om voor een woning van een woningcorporatie in aanmerking te komen, kunnen woningzoekende een bon uit de krant opsturen en/of een bezoek brengen aan de desbetreffende kantoren. De adressen:



- **Hestia Groep**

Lupinehof 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
Hoofdvestiging
Geerstraat 103a, 6411 NP Heerlen
Parkstad-limburg@wonen-zuid.nl

- **Land van Rode**

Erpostraat 1, Kerkrade-Holz
telefoon (045) 546 64 66
www.lvr.nl

- **Wonen Heuvelsteden**

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**

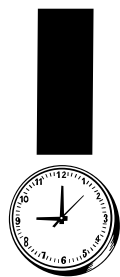
Bassin 116, Maastricht
telefoon (043) 350 34 34
www.dosvsgm.nl

- **Vesteda**

Plein 1992 1, Maastricht
Postbus 1211. 6201 BE Maastricht
telefoon (043) 329 66 66
www.vesteda.com

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.



Deadline volgende
editie KoepelRond:

7 april 2011

Kopij dient uiterlijk
op die datum in bezit
te zijn van de redactie.

NIEUWE HBV

In het complex Klein Winselen in Terwinselen is een huurdersbelangenvereniging opgericht. Het complex is eigendom van Meander Wonen en bestaat uit twee appartementsgebouwen, één van 11 woningen en één van 33 woningen.

Op een druk bezochte oprichtingsvergadering op 17 januari j.l. gingen alle aanwezigen akkoord met de oprichting van de HBV Klein Winselen. 38 van de 44 bewoners hebben inmiddels aangegeven lid te willen worden van de nieuwe HBV.

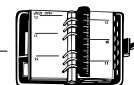
Een voorlopig bestuur van 5 personen gaat een actieplan opzetten. Eén van de belangrijkste taken van het bestuur wordt om in contact te treden met verhuurder Meander Wonen om diverse vragen, klachten en problemen van de bewoners voor te leggen, te bespreken en samen naar oplossingen te zoeken.

De HBV sluit zich aan bij de Stichting Bewonersorganisaties SHO, één van de lidorganisaties van HF de Koepel in de particuliere huursector

UITBREIDING HUURDERSRAAD KERKRADE

De Huurdersraad Kerkrade (Woonmaatschappij Hestia-groep) heeft onlangs uitbreiding gekregen in de persoon van een vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Carboonplein. Daarmee is deze huurdersraad op een sterkte van 10 personen gekomen. Overigens heeft secretaris Frans Tiggelman onlangs de functie van voorzitter bij het Centraal Huurdersplatform van Hestia aanvaard.

AGENDA



Vergaderingen

- | | | |
|----------|----------|---|
| maandag | 14 maart | Provinciale Vergadering van de Nederlandse Woonbond te Roermond |
| woensdag | 16 maart | Algemene Ledenvergadering van HF de Koepel |
| woensdag | 20 april | Algemeen Bestuursvergadering van HF de Koepel |

Cursussen

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

- | | | |
|-----------|----------|---|
| donderdag | 3 maart | Cursus 'Oriëntatie volkshuisvesting' |
| maandag | 7 maart | Cursus 'Nieuwe participatievormen – samen naar de toekomst' |
| vrijdag | 11 maart | Cursus 'Sociale media voor huurdersorganisaties' |
| woensdag | 16 maart | Cursus 'Besturen van een stichting of vereniging' |
| maandag | 21 maart | Cursus 'Toolkit bewonerscommissies' |
| dinsdag | 5 april | Cursus 'Puntentelling van de woning' |
| donderdag | 7 april | Cursus 'De jaarlijkse huurverhoging' |

Op vrijdag 8 april zal in het kantoor van de Koepel in Kerkrade de Woonbondcursus 'Lezen van de jaarrekening' gehouden worden. Er zijn nog enkele plaatsen vrij. De kosten bedragen bij (het maximum van) 20 deelnemers ca. € 135 p.p. (incl. lunch). Aanmelden graag uiterlijk 21 maart via infohrk@kpnmail.nl of telefonisch via **(045) 541 19 16**.

Symposia

- | | | |
|---------|----------|---|
| maandag | 21 maart | Themabijeenkomst over de 'Europese maatregel m.b.t. verhuur sociale woningen', speciaal voor huurdersorganisaties in Zuid-Limburg De bijeenkomst wordt gehouden in het Maasland-centrum te Elsloo om 19.00 uur. |
| vrijdag | 1 april | Symposium 'Gemengde complexen' door de Ned. Woonbond te houden in Utrecht. |

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.

EVEN VOORSTELLEN . . . *Tim Weijers*

WETHOUDER VAN OPENBARE RUIMTE, VERKEER EN VERVOER, MILIEU EN AFVAL, WEEKMARKTEN EN KERMISSEN EN DE COÖRDINATIE VAN EVENEMENTEN

Tim Weijers is de jongste in ons gemeentebestuur. Met zijn 27 jaar is hij zelfs de jongste wethouder in Limburg. Hij is opgegroeid in Simpelveld, maar woont tegenwoordig in Kerkrade. Sinds 3 jaar woont hij samen en wij mogen het heugelijk nieuws vermelden dat hij dit jaar juli gaat trouwen.

Ofschoon zijn vader in de politiek zat, zag Tim aanvankelijk geen brood hierin. Hij wilde gewoon een commerciële loopbaan. Hij studeerde MBO commerciële administratie en als deelcertificaat HBO psychologische communicatie daar bovenop. Hij heeft jaren als accountmanager gewerkt bij weekblad Parkstad.

Zijn politieke interesse werd pas gewekt bij de opkomst van Pim Fortuyn. Tim Weijers startte in de landelijke politiek bij Leefbaar Nederland en provinciaal bij de Partij Nieuw Limburg. Hij was kandidaat bij de landelijke en provinciale verkiezingen van 2003. Toen kwam hij in contact met Burgerbelangen Kerkrade en rolde in 2006 in de lokale politiek. Zijn verrassing was groot, toen hij met voorkeurstemmen een zetel in de gemeenteraad kon bemachtigen en vier jaar later zelfs al wethouder werd.

Al zijn energie steekt hij in het wethouderschap. Hij heeft veel ideeën over het promoten van Kerkrade. De stad goed op de kaart zetten, niet alleen voor Nederland maar ook internationaal. Wat hem betreft mag Kerkrade zich profileren als 'entree naar Nederland' en niet 'als laatste dorp voor de grens'. De toekomstige Avantislijn (die naar verwachting in 2016 klaar is) kan er volgens hem toe bijdragen, dat Kerkrade met zijn attracties als Continium en Gaiapark beter bereikbaar wordt.

Als wethouder van o.a. openbare ruimte valt het beheren van het openbaar groen binnen zijn portefeuille. Door de krimp van de bevolking zullen veel woningen gesloopt moeten worden. De vrijkomende gronden zullen veelal ingericht worden als groenstroken. Hij denkt graag mee over de mogelijkheden die dit biedt. Eén daarvan



*Tim Weijers:
'Kerkrade mag zich profileren als entree naar Nederland en niet als laatste dorp voor de grens.'*

is een archeologische route door Kerkrade die hij graag gerealiseerd zou zien. Op dit moment hebben vooral het Hertepark en de wijk Heilust (op het gebied van duurzaamheid en verandering naar groen) zijn aandacht. De laatste vormt een pilotproject voor goede aanpak van herstructurering.

Binnen verkeer en vervoer heeft het verhogen van de bushaltes bij hem prioriteit, omdat de toegankelijkheid van openbaar vervoer hoog in zijn vaandel staat. Hij deelt mede, dat er aan een boekje gewerkt wordt, dat ieder huishouden zal krijgen en waarin de gewijzigde verkeersregels van bijvoorbeeld de 30km-zones verduidelijkt worden. Ook onderzoekt hij de mogelijkheden om met scholen een project op te zetten om de verkeersregels in praktijklessen te leren.

Met spanning wacht hij op de uitspraak van de Raad van State op het beroep, dat de gemeente Kerkrade heeft ingediend tegen de aanleg van de buitenring. De uitspraak wordt in juni verwacht en het college en de burgers zullen zich hierbij moeten neerleggen.

Op het gebied van Milieu en Afval is met ingang van dit jaar een grote verandering

doorgevoerd. Het zogenaamde volumefrequentiesysteem beoogt, dat de burgers er beter op letten het afval te scheiden en zo voor iedereen kosten te besparen. Het belangrijkste aspect bij deze veranderingen is en blijft de communicatie met de burgers.

Via zijn portefeuille 'weekmarkten en kermis' heeft hij zijn vuurdoop al gehad. De verplaatsing van de weekmarkt in Kerkrade-West door veranderingen op het Carboonplein hebben de nodige impact gehad en de weekmarkt Eygelshoven door herstructurering van het centrum van Eygelshoven eveneens. Volgens Tim Weijers is het soms moeilijk om iedereen tegemoet te komen. Als wethouder is hij uiteindelijk verantwoordelijk. Veiligheid gaat voor alles en op basis daarvan moet hij beslissingen nemen, die soms niet voor iedereen de meest optimale zijn.

Het leukste onderdeel van zijn portefeuille vindt hij de coördinatie van evenementen.

Hij komt bij het vertellen hierover terug op het promoten van Kerkrade. Hij heeft hier vooruitstrevende en moderne ideeën over. Naast de website toeristvriendelijker

(lees verder op pagina 6)

Vervolg 'Even voorstellen: Tim Weijers'

maken, denkt hij ook aan het verbeteren van de entrees bij alle 'stadsingangen', bijvoorbeeld door digitale entreeborden, die helemaal bij deze tijd horen. Evenementen en wedstrijden kunnen hierop vermeld worden.

Grote evenementen naar onze stad halen is ook een ideaal van hem. Een eerste voorproef valt met de komende kermis in de stad te zien.

Hij heeft zichzelf vier jaar de tijd gegeven om grote evenementen, die veel publiek trekken voor Kerkrade te realiseren. Het heeft een grote impact, er moet draagvlak zijn en ook de uitvoerenden zullen mee moeten werken. Maar hierover is hij zeer positief ingesteld.

Bij zijn werk maakt hij veel gebruik van de 'oude' contacten uit de tijd toen hij landelijk en provinciaal actief was. Ook door zijn baan bij weekblad Parkstad heeft hij een groot netwerk opgebouwd.

Zijn hobby's, zoals voetballen en zingen moet hij bijna helemaal achterwege laten. Voetballen beoefent hij alleen nog passief, door het bezoeken van wedstrijden (Roda JC natuurlijk!). En soms moet hij gewoon relativeren en gaat hij stappen met vriendin en vrienden of naar een cabaretvoorstelling, want humor is voor hem een zeer belangrijk ingrediënt voor het goed kunnen functioneren.

Sommige huurders de dupe van volumefrequentiesysteem (VFS)

Huurdersfederatie de Koepel werd door huurders in Kerkrade benaderd die tot hun grote verbazing mede zouden moeten betalen aan het plaatsen van een ondergrondse container bij hun complex.

Dit komt met name voor bij complexen, waar nu een bovengrondse container staat en waar de eigenaar voor de keuze gesteld wordt deze te vervangen door een ondergrondse, dan wel het verwijderen van de container en over te gaan op het aanbieden van vuilniszakken, die voor € 1,00 per stuk te koop zijn. Kiest de eigenaar voor een ondergrondse container, dan dient hij bij te dragen in de kosten daarvan. Sommige eigenaren willen deze kosten doorberekenen in de servicekosten van hun huurders.

Alle andere huurders in Kerkrade zijn hiervan gevrijwaard, want ieder huishouden

moet een basisbedrag betalen en – al naar gelang zij gebruik maken van een ondergrondse container of een eigen restafval- of GFTklo – per aanbieding een vastgesteld bedrag.

De huurdersfederatie is van mening, dat hier sprake is van rechtsongelijkheid en heeft de wethouder van milieu en afval, als ook de stadsambtenaar met een schrijven op deze onrechtvaardigheid attent gemaakt. Mogelijk is deze rechtsongelijkheid een consequentie van het veranderde beleid, die zij niet hebben voorzien.



Energielabel verplicht bij verkoop en huur

Minister Donner wil dat per 1 januari 2013 elke woning die verkocht of verhuurd wordt, is voorzien van een energielabel.

Koopwoningen zonder energielabel kunnen vanaf dat moment niet meer worden ingeschreven bij het Kadaster, waardoor het eigendom niet over kan gaan. Voor huurwoningen onder de liberalisatiegrens vindt de minister het wijzigingsvoorstel voor het woningwaarderingssysteem (WWS) een voldoende stimulans.

Woningen zonder energielabel worden dan namelijk beoordeeld volgens de normen van het bouwjaar, alsof er nooit verbeteringen plaats hebben gevonden. Hierdoor krijgen ze minder punten. Voor woningen in de geliberaliseerde sector wil de minister het Burgerlijk Wetboek wijzigen, zodat

huurders minder huur hoeven te betalen als hun woning geen energielabel heeft. Hoe deze wijziging eruit zal zien is nog niet bekend.

Ook komt er een verplichting om het energielabel op te nemen in woningadvertenties.

De strengere regels rond het energielabel zijn enerzijds afkomstig uit Europa, anderzijds heeft de Tweede Kamer gevraagd om betere handhaving. De problemen met de kwaliteit van de energielabels zijn volgens de minister opgelost, waardoor de verplichting kan worden ingevoerd.

De Woonbond is blij met de strengere regels, het energielabel geeft huurders inzicht in de kwaliteit van de woning en de besparingsmogelijkheden. Ook huurders in de geliberaliseerde sector kunnen hier straks hun voordeel mee doen.

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

Vragen

VAN HUURDERS AAN DE WOONBOND

Ik betaal huur, maar het huis is nog niet klaar.

Mag dat?

Ik sta op het punt een huis te gaan huren van een woningcorporatie. Nu moet ik nog met de opzichter door de woning om op te nemen welke werkzaamheden er moeten worden verricht en dan zou ik 's middags al het huurcontract moeten tekenen. Volgens mij willen ze de huur die dag ook in laten gaan. Mag dat? Het lijkt me logischer dat de huur ingaat als de werkzaamheden klaar zijn.

Ja, dat mag. Wel zijn we met u eens dat het logischer en vooral praktischer is als noodzakelijke werkzaamheden worden uitgevoerd vóórdat u in het huis gaat wonen. Toch gebeurt het vaak dat huurders een contract tekenen en huur moeten betalen vanaf een bepaalde datum, terwijl er nog herstelwerk nodig is dat de verhuurder dient uit te voeren. U mag als uitgangspunt hanteren dat u op de ingangsdatum een goed onderhouden woning krijgt die geen gebreken vertoont. U mag ook niet worden opgehad met herstelwerk dat de verhuurder van de vorige huurder had kunnen verlangen, maar waaraan diegene blijkbaar niet is gehouden. Dit dient de verhuurder dan zelf te doen.

U doet er verstandig aan bij het rondje door het huis met de opzichter goed op te letten waar nog gebreken zijn, die meteen aan de opzichter te melden en aan te dringen op een afspraak over de datum of termijn voor het herstel daarvan. De opzichter kan dit dan noteren in het opleveringsrapport, als hij dat bij de rondgang opstelt. Doet hij dit niet, dan is het verstandig de gebreken zelf te noteren en die per brief aan de verhuurder te melden, met het uitdrukkelijke verzoek tot zo spoedig mogelijk herstel.

Gaat u de woning huren en zijn er gebreken die de opzichter duidelijk heeft gezien of kunnen zien en worden de mankementen toch niet verholpen, dan heeft

u recht op vergoeding van de schade die daardoor mogelijk ontstaat. U heeft niet vanzelfsprekend recht op huurvermindering, al kan die eventueel, afhankelijk van de ernst van de situatie, zo nodig via de rechter worden afgedwongen.

Als u gebreken pas later meldt, bijvoorbeeld als u er al enige tijd woont, heeft de verhuurder nog steeds de plicht om die, na uw schriftelijke verzoek daartoe, te verhelpen. Natuurlijk is het altijd verstandig om gebreken zo snel mogelijk te melden, al is het maar om schade te voorkomen die daardoor aan uw bezittingen kan ontstaan.

In de webwinkel van de Woonbond kunt u een modelhuurcontract zelfstandige woonruimte bestellen. Hierbij zit een uitgebreide opnamestaat waarmee u tijdens de inspectie de eventuele gebreken per ruimte gemakkelijk kunt noteren.



Kan de verhuurder eenzijdig het onderhoud veranderen?

Van de woningcorporatie kreeg ik een brief over wijziging van het serviceonderhoud. Voor kleine reparaties kan ik nu voor € 5 per maand een contract sluiten, waarna de verhuurder de werkzaamheden uitvoert. De corporatie schrijft dat ze dit de afgelopen jaren gratis heeft gedaan, maar dat ze deze service uit kostenoverwegingen voortaan deels

in rekening gaat brengen. We hebben daar een onderhoudsboekje over gekregen, maar in mijn huurcontract uit 1970, toen nog met een andere corporatie, staat al wat voor rekening van huurder en verhuurder is. Kan dit zomaar?

Nee, niet zomaar. U stelt terecht dat de afspraken in uw huurcontract, ook al is dat in 1970 gesloten met een vorige eigenaar/verhuurder, in principe de verdeling van de onderhoudskosten bepalen. Zo is het tussen beide partijen overeengekomen. Eén van hen kan dat niet eenzijdig en op eigen initiatief wijzigen.

Afspraken huurcontract geldig als ze voor u voordeliger zijn

De afspraken in uw huurcontract zijn geldig als ze hetzelfde zijn of voor u als huurder zelfs beter dan het zogeheten 'Besluit kleine herstellingen'. Dit in 2003 ingevoerde overheidsbesluit noemt de onderhoudsklusjes die wettelijk voor rekening van de huurder komen. Méér dan de in dit Besluit genoemde mogen er in een huurcontract niet staan, wel minder. De aanpassingen die voor rekening komen van de huurder vindt u op de www.woonbond.nl/pages/service/downloads/kleinHerstel09.pdf

U kunt verhuurder houden aan inhoud huurcontract

Als in uw huurcontract een geringer aantal onderhoudswerkzaamheden staat die voor uw rekening komen, kunt u de verhuurder aan de inhoud van het huurcontract houden. Zouden de bepalingen in uw huurcontract voor u nadeliger zijn dan in het wettelijke Besluit, dan gelden de contractsbepalingen niet en bepaalt het Besluit de kostenverdeling.

Verhuurder niet verplicht tot gratis service

De corporatie heeft de onderhoudsklusjes, ongeacht of die wettelijk voor uw rekening komen of niet, de afgelopen jaren blijkbaar gratis gedaan. De verhuurder heeft het recht met die gratis service te stoppen; hij is namelijk niet verplicht de klusjes die wettelijk voor rekening van de huurder komen gratis uit te voeren. Dat zou alleen zo zijn als dat (in het huurcontract) overeen is gekomen.

(lees verder op pagina 8)

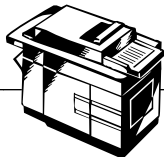
(Vervolg 'Vragen van huurders')

Goedkoper uit zonder onderhoudsabonnement?

U mag het aangeboden onderhoudsabonnement voor € 5 servicekosten per maand weigeren en voortaan aan de hand van uw huurcontract en het Besluit kleine herstellingen nagaan voor wiens rekening onderhoudsklusjes komen. Mogelijk bent u dan goedkoper uit dan met een abonnement van € 60 per jaar. Veel corporaties bieden deze abonnementen aan om huurders de onderhoudsklusjes die ze wettelijk zelf dienen te doen tegen betaling uit handen te nemen. Dat mag, maar u hoeft niet op dat aanbod in te gaan.

Onderhoudsboekjes kritisch bekijken

Huurders(organisaties) doen er verstandig aan de onderhoudsboekjes van de verhuurder kritisch te bekijken en na te gaan of die wel in overeenstemming zijn met het Besluit kleine herstellingen. In de praktijk blijken in serviceabonnementen regelmatig klusjes te worden genoemd die voor rekening van de huurder zouden komen, terwijl dat wettelijk voor de verhuurder is. In dat geval zouden huurders twee keer betalen, namelijk via de kale huur én via het serviceabonnement. En dat is natuurlijk niet de bedoeling.

**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	€ 0,10
enkelzijdig	A3	€ 0,10
dubbelzijdig	A3	€ 0,13

Voor kopieën op dikker papier wordt € 0,01 meer in rekening gebracht.

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

Verkoop geen wondermiddel

Als corporaties massaal woningen gaan verkopen, dalen voor de lagere inkomensgroepen de kansen op de woningmarkt. Dit blijkt uit een onderzoek van Ortec Finance eind 2010 in opdracht van Aedes. De nieuwste versie van het onderzoeksrapport bevat de meest recente cijfers van Sociale Koop en Slimmer Kopen.

Ook blijkt uit het onderzoek dat de mogelijkheden om woningen aan zittende bewoners te verkopen, afhankelijk zijn van regionale, sociale, demografische en economische factoren waar corporaties geen invloed op hebben. Verkoop aan zittende bewoners zal de komende jaren niet toenemen en zelfs eerder afnemen. De corporaties kunnen daar niets aan doen.

Volgens Ortec zijn ook de verkoopmogelijkheden aan institutionele beleggers en commerciële verhuurders beperkt en zeer regionaal afhankelijk.

Ledencongres

Directeur Johan Conijn van Ortec presenteerde het onderzoek tijdens het ledencongres van Aedes. Het onderzoek verkent de mogelijkheden en consequenties van grootschalige verkoop van corporatiewoningen. Redenen voor het onderzoek zijn het kooprecht waar de regering voor is, het pleidooi vanuit de politiek voor grootschalige verkoop van huurwoningen en de Europese regels.

Kerkradse situatie

Van de woningcorporaties Hestia-groep en Land van Rode is bekend, dat zij inmiddels gestopt zijn met het verkopen van huurwoningen. Redenen daarvoor zijn de huidige marktomstandigheden en onduidelijkheid over het overheidsbeleid ten aanzien van de huurwoningverkoop.



Geen sociale huurwoning omdat inkomen te hoog is?

Sinds 1 januari van dit jaar mogen woningcorporaties nog slechts 10% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen boven € 33.614.

Dit kan voor woningzoekenden in deze inkomensgroep tot grote problemen leiden. Zij verdienen te weinig om een woning te kopen en in de geliberaliseerde sector kunnen zij ook niet terecht, omdat deze woningen voor hen te duur zijn.

Oproep

Wij doen een oproep aan onze achterban om ons te melden, wanneer bij hen gevallen bekend zijn van woningzoekenden, die door een corporatie afgewezen zijn i.v.m. hun inkomen. Wij nemen dan graag contact op met deze mensen om hun verhaal te horen. Uiteraard worden alle gegevens vertrouwelijk behandeld.

De mogelijkheid bestaat ook om dergelijke gevallen van afwijzing te melden bij de Nederlandse Woonbond via www.woonbond.nl

DONNER: 'Geef burgers meer ruimte in wijkaanpak'

Burgers moeten meer mogelijkheden krijgen zelf hun leefomgeving te verbeteren. De uitdaging voor bestuurders, ambtenaren en professionals is om ruimte te geven aan de eigen kracht van burgers en deze te ondersteunen. Dat schreef minister Donner op 28 januari aan de Tweede Kamer.

Wijkaanpak breder ingezet

Donner sprak met de Tweede Kamer over de toekomst van de wijkenaanpak. Die wordt geconsolideerd en breder ingezet, aldus de minister. Het Rijk ondersteunt lokale partners, maar daarvoor zijn geen extra middelen beschikbaar. Donner ondersteunt het leggen van verbindingen en verspreiden van goede voorbeelden via bijvoorbeeld Buurtalliantie, het Landelijk Samenwerkingsverband Aandachtswijken (LSA) en het NICIS.

Investerings corporaties

De minister erkent dat woningcorporaties onder de huidige economische omstandigheden minder kunnen investeren. Hij hoopt en verwacht wel dat corporaties

prioriteit blijven geven aan buurtbeheer, maatschappelijk vastgoed en de wijkenaanpak. Donner kondigt aan dat hij de investeringskracht van corporaties in beeld brengt om 'inzicht te krijgen hoe deze geoptimaliseerd kan worden.' De brede taakstelling voor het wonen blijft uitgangspunt, aldus Donner

Lokale of regionale aanpak

Ook voor Aedes is het niet de vraag of de wijkaanpak doorgaat, maar hoe. Alle

partijen hebben bewoners immers steeds langdurig betrokkenheid toegezegd. Afschaffing van de Vogelaarheffing en de financiële positie van corporaties dwingt wel tot nadenken over de toekomst van de wijkaanpak. Er moet een duurzame wijkaanpak tot stand komen, waarin de mensen in de wijk centraal staan. Uitgangspunt is de lokale of regionale aanpak. Daarbij past intensieve samenwerking met lokale overheden zonder centrale sturing vanuit Den Haag.



Bij wietteelt je huurhuis uit

Woningcorporaties hebben in 2010 11 procent meer huurders uit huis gezet wegens wietteelt dan in 2009.

De meeste uitzettingen vonden plaats in Zuid-Holland. Op de tweede en derde plaats kwamen respectievelijk Noord-Brabant en Limburg. Dit blijkt uit cijfers, die Aedes, de koepel van corporaties, onlangs bekend maakte.

Aedes schrijft de stijging van het aantal uitzettingen toe aan een actiever lik-op-stuk-beleid bij dergelijke vergrijpen. In 2009 vonniste de rechter 308 keer dat een huurder kon worden uitgezet wegens wietteelt. In 246 gevallen gingen corporaties ook daadwerkelijk over tot uitzetting. In 2010 vonniste de rechter 290 keer en werd 273 keer tot uitzetting overgegaan.

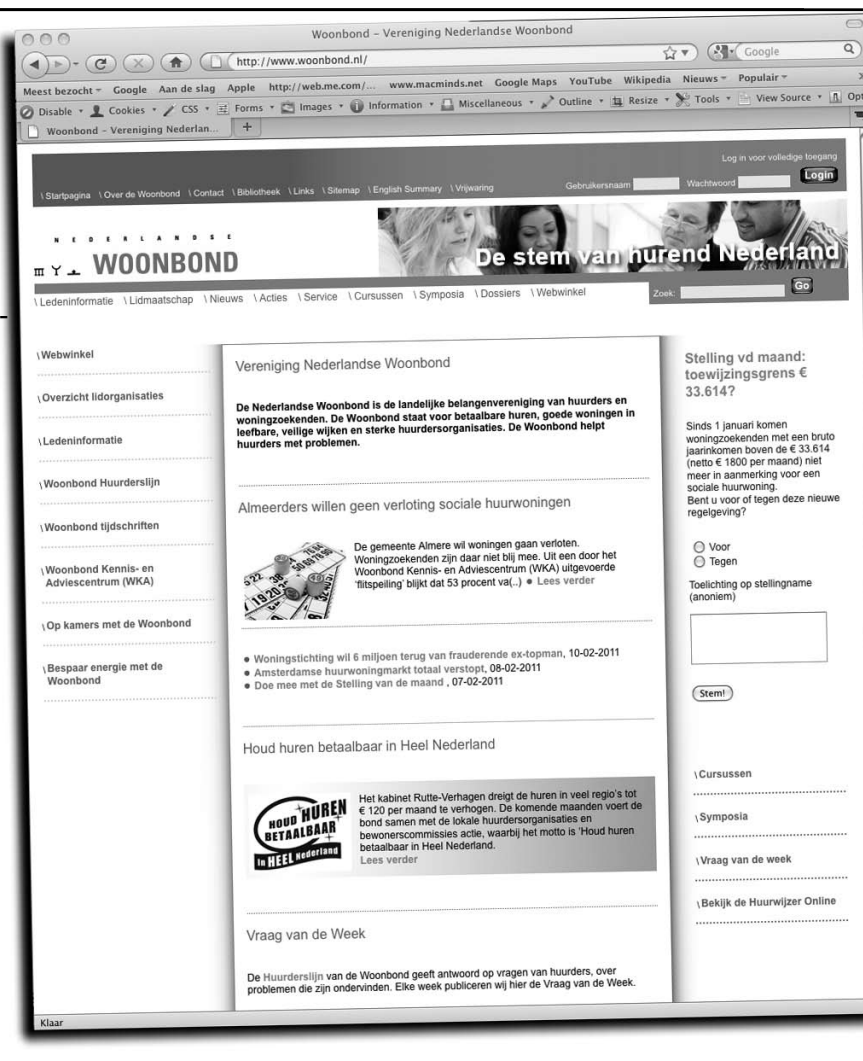
Een woordvoerder van Aedes merkt op, dat verhuurders bij huurachterstand een veel milder beleid voeren. Huisuitzetting bij betalingsproblemen komt veel minder voor.



SURF OOK EENS NAAR...

De Nederlandse Woonbond heeft een volledig vernieuwde website gelanceerd. De navigatiestructuur is verbeterd, informatie is gemakkelijker te vinden en leden wordt extra informatie geboden. Dat gebeurt onder 'ledeninformatie', maar ook op diverse andere plaatsen. Bijvoorbeeld in de 'dossiers' en in de 'bibliotheek'. Daarbij wordt de informatie zoveel mogelijk op maat aangeboden. De behoefte aan informatie voor persoonlijke leden en lidorganisaties is duidelijk verschillend.

www.woonbond.nl



HUURLECTUUR

In het kader van de krimp, waar wij in onze regio mee te maken hebben, is het wellicht interessant om het JAARBOEK LANDSCHAPSARCHITECTUUR EN STEDENBOUW IN NEDERLAND 2010 te lezen. Veranderingen zijn een uitdaging voor landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen. Hoe gaan zij om met klimaatverandering, met alternatieve energiebronnen, met woningbouw in schaarste en in krimpgebieden?

Het jaarboek beschrijft een 25-tal ontwerpen in tijden van verandering.

Het boek telt 176 pagina's en kost € 39,50.

Het is verkrijgbaar in de boekhandel. ISBN 97890752711454.

