

## 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.

Bewoner verpleeghuis gaat

huur betalen .....	3
Federatieberichten .....	4
Energieverbruik steeg ondanks energiebesparende maatregelen .....	5
Kerkrade bespaart .....	6
Veranderde uitzichten .....	8
Inkomensgrens huren rampzalig voor middeninkomens .....	9

## Aedes en Woonbond bieden alternatief voor korten op huurtoeslag

*Laat eigenwoningbezitters meebetalen om huren voor de laagste inkomens betaalbaar te houden. Dit stellen de Nederlandse Woonbond en Aedes in reactie op het plan van minister Donner om fors te korten op de huurtoeslag.*

Het kabinet wil met ingang van volgend jaar jaarlijks 140 miljoen bezuinigen op de uitgaven voor huurtoeslag. Daarom heeft minister Donner op 17 juni voorgesteld om huurtoeslagontvangers in een wat duurdere huurwoning fors te korten. Toeslagontvangers met een huur boven € 361,66 gaan dan gemiddeld 120 euro per jaar extra betalen, oplopend naar 160 euro in de jaren daarna. Voor sommige huishoudens kan de korting bijna 400 euro bedragen.

Op die manier worden zij volgens het kabinet geprikkeld om naar een andere, goedkopere huurwoning uit te kijken. Volgens de Woonbond leidt de korting tot dramatische koopkrachteffecten, onbetaalbare huurlasten, betalingsproblemen en armoede.

De voorgestelde korting op de huurtoeslag raakt 900.000 huishoudens met de allerlaagste inkomens. Ongeveer 80 procent van de huurders die vanwege een laag inkomen toeslag krijgt woont in een woning met een huur boven de € 361,66. Aanbod aan woningen met een huur die lager ligt is er in de praktijk nauwelijks. Vrijkomende woningen met een lagere huur zijn meestal onzelfstandig en zeer klein. Voor gezinnen of meerpersoonshuishoudens zijn deze woningen niet geschikt. Verhuizen, zoals het kabinet wil, is dus doorgaans geen optie.

### Korting op huurtoeslag wrange maatregel

'Met deze maatregel worden ook de laagste inkomens de dupe van de vastzittende

woningmarkt', zegt Marc Calon, voorzitter van Aedes. Directeur Ronald Paping van de Woonbond formuleert het nog sterker. Hij noemt de korting op de huurtoeslag een wrange methode om huurders met een laag inkomen de schuldsanering in te helpen. 'Deze huurders wordt ineens door het kabinet verweten dat zij te duur wonen en niet alleen "geprikkeld", maar feitelijk gedwongen worden te verhuizen. Waar deze mensen heen moeten is mij een raadsel. Woningen met een huur die lager ligt zijn nauwelijks beschikbaar.'

### Koopsector niet opnieuw buiten schot laten

Tot nu toe is het de huursector die meebetaalt aan de bezuinigingsmaatregel van dit kabinet, terwijl de koopsector buiten schot blijft. In een gezamenlijk statement leggen Aedes en de Woonbond het kabinet de vraag voor of het wel eerlijk is om deze bezuiniging te laten betalen door huurders met de allerlaagste inkomens. De bezuiniging die het kabinet nodig acht kan volgens hen beter gerealiseerd worden door huurtoeslagontvangers te ontzien en huiseigenaren met een hoger inkomen iets meer te laten betalen. Dat kan via een zeer bescheiden verhoging van het zogenaamde eigenwoningforfait, het fictieve inkomen dat een eigenwoningbezitter moet optellen bij zijn inkomen uit werk en woning.

(Lees verder op pagina 2)

VERVOLG PAGINA 1

## Alternatief korten huurtoeslag

### Alternatief: eigenwoningforfait 0,03 procent omhoog

Aedes en de Woonbond hebben een alternatief uitgewerkt voor de bezuiniging op de huurtoeslag. Daarin stijgt het eigenwoningforfait van (gemiddeld) 0,55 procent van de WOZ-waarde naar 0,58 procent van de WOZ-waarde. Dit kost huiseigenaren gemiddeld 35 euro per jaar extra aan belasting. De totale opbrengst van deze maatregel zou gelijk zijn aan de door minister Donner voorgestelde bezuiniging op de huurtoeslag in de komende jaren, namelijk gemiddeld 140 miljoen euro per jaar totaal.



## Extra huurverhoging voor inkomens boven de 43.000 euro

*Huishoudens met een inkomen vanaf 43.000 euro moeten vanaf juli 2012 rekening houden met een extra huurverhoging van maximaal 5 procent.*

*Dat maakte de ministerraad bekend.*

*De Woonbond vindt de maatregel onevenwichtig en oneerlijk.*

Volgens de Woonbond worden huurders hiermee gestigmatiseerd als 'scheefwoner' en met torenhoge huren geconfronteerd om ze hun woning uit te jagen. Dit terwijl ze nauwelijks mogelijkheden hebben om te verhuizen. De maatregel pakt vooral slecht uit voor gezinnen.

De 5 procent extra huurverhoging komt bovenop de jaarlijkse inflatiecorrectie. Verhuurders kunnen de inkomensgegevens van hun huurders bij de Belastingdienst opvragen. In een verklaring vermeldt de Belastingdienst of het gezamenlijk belastbaar huishoudinkomen hoger of lager is dan 43.000 euro. Uitgangspunt is het inkomen in het tweede jaar voorafgaand aan de huurverhoging. Voor de huurverhoging per 1 juli 2012 geldt dus het inkomen over 2010.

### Huurders in gebieden met woningnood de klos

De wettelijke maximumhuur volgens het woningwaarderingstelsel blijft van toepassing; door de extra huurverhoging mag de huur niet hoger worden dan deze wettelijke maximumhuur. Maar het kabinet heeft ook besloten dat de wettelijke maximumhuur omhoog mag, in tien gebieden waar de woningnood hoog is. Woningen in deze gebieden kunnen tot 25 extra woningwaarderingpunten krijgen, wat gelijk staat aan een maximumhuur die 120 euro per maand hoger ligt. Door de combinatie van deze maatregelen zijn vooral hurende huishoudens in gebieden met woningnood de klos. Hun huur zal fors omhoog gaan.

### Geen doorstroommogelijkheden op de woningmarkt

Met de maatregel wil het kabinet de doorstroming naar duurdere huur- of koopwoningen stimuleren. Maar daar zit volgens

de Woonbond juist het probleem. Een groot deel van deze groep heeft weinig doorstroommogelijkheden op de woningmarkt. Dure huurwoningen kunnen zij niet betalen, koopwoningen zijn door de aangescherpte hypotheeknormen niet financieerbaar. De Woonbond vindt het daarom onrechtvaardig om deze groep uit de huursector te gaan uitroken. Het is bovendien onterecht dat al deze hurende huishoudens door de minister weggezet worden als 'scheefwoners' die zo snel mogelijk hun woning moeten verlaten.

### Relatie met kwaliteit zoek

De Woonbond vindt de inflatie-plus-5% maatregel ook principieel onjuist. De huurprijs wordt afhankelijk van het inkomen, terwijl deze gebaseerd zou moeten zijn op de kwaliteit van de woning. De Woonbond plaatst daarom ook vraagtekens bij de juridische houdbaarheid van deze maatregel.

### Administratieve rompslomp

De uitvoering van de nieuwe maatregel zal veel administratieve rompslomp geven, verwacht de Woonbond. Verhuurders zullen zich in een korte tijd massaal melden bij de Belastingdienst voor inkomensverklaringen. De Belastingdienst krijgt het dan erg druk. Het kan namelijk betekenen dat de dienst ruimschoots vóór 1 april volgend jaar zo'n 3 miljoen inkomensverklaringen aan verhuurders moet verstrekken. Eerder leidden dit soort grote operaties tot chaos bij de Belastingdienst. Wie de vermoedelijk zeer hoge kosten hiervan betaalt is vooralsnog onduidelijk. Ook voor verhuurders die van deze mogelijkheid tot extra huurverhoging gebruik willen gaan maken (het is niet verplicht), betekent het een heleboel extra werk.

### Wetsvoorstel nog niet openbaar

Het wetsvoorstel waarmee de extra huurverhoging mogelijk wordt gemaakt wordt nu voor advies voorgelegd aan de Raad van State. Daarna verstuurt de minister het voor behandeling naar de Tweede Kamer. Dan pas wordt het wetsvoorstel openbaar.

# Bewoner verpleeghuis gaat huur betalen

*Bewoners van verzorgings- en verpleeghuizen moeten vanaf 2014 huur gaan betalen voor hun woonruimte. Hun verblijf wordt dan niet langer betaald uit de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ).*

Het kabinet heeft aangekondigd dat wonen en zorg vanaf 1 januari 2014 financieel gescheiden worden. Op 1 juni stuurde de staatssecretaris van VWS daarover een 'programmabrief' naar de Tweede Kamer. De AWBZ financiert de zorg in verzorgingshuizen, verpleeghuizen, instellingen voor gehandicapten en psychiatrische patiënten. Ook zorg voor langdurige zieken, gehandicapten en ouderen thuis wordt betaald vanuit de AWBZ.

De kosten zijn de afgelopen jaren fors toegenomen en met de vergrijzende bevolking is de verwachting dat de AWBZ-zorg onbetaalbaar wordt. Daarom kondigt de regering bezuinigingen aan. Het scheiden van wonen en zorg valt onder deze bezuinigingen.

## Randvoorwaarden geformuleerd

De staatssecretaris wil op 1 januari 2014 starten met het scheiden van wonen en zorg voor mensen die lichtere zorg nodig hebben. In de jaren daarna zal het geleidelijk uitbreiden voor ook mensen met zwaardere zorg. Het kabinet formuleert daarbij een aantal randvoorwaarden. De

eigen bijdrage moet omlaag en cliënten met een laag inkomen moeten in aanmerking komen voor huurtoeslag. Een eventuele partner die nog zelfstandig woont mag geen negatieve financiële gevolgen ondergaan. Bovendien moeten er voldoende eenpersoonskamers beschikbaar zijn.

## Binnenkort nadere uitwerking plannen

De staatssecretaris zal de komende tijd de plannen uitwerken en overleggen met het ministerie van BZK, dat over wonen gaat. In de uitwerking moet bijvoorbeeld duidelijk worden wat de huurwaarde is van de woonruimten in verzorgings- en verpleeghuizen en of huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimten mogelijk wordt.

## Woonbond voor keuzevrijheid

De Woonbond staat positief tegenover het scheiden van wonen en zorg als dit meer keuzevrijheid oplevert. Mensen die zorg nodig hebben kunnen er dan bijvoorbeeld eerder voor kiezen om zelfstandig thuis te blijven wonen. Of ze kunnen kiezen voor een woonvorm die bij hen past. Gezien de bezuinigingsdoelstelling van de maatregel vreesde de Woonbond wel nadelige gevolgen voor mensen met een lager inkomen. Een belangrijke voorwaarde voor de Woonbond is daarom dat, met name de minder draagkrachtige bewoners er financieel niet op achteruit mogen gaan als zij apart voor de woonruimte en de zorg moeten betalen.



# Ramen wassen voor rekening verhuurder

*In complexen, waarvan de ramen voor de huurders aan de buitenkant onbereikbaar zijn, worden deze in opdracht van de verhuurder door een glazenwasser gereinigd vanuit een hoogwerker of gondelinstallatie. Veel verhuurders brengen de kosten hiervan via de servicekostenafrekening in rekening bij de huurders.*

*Volgens een uitspraak van de kantonrechter te Maastricht (en eerder ook al in 's Hertogenbosch) is dit ten onrechte.*

Volgens de rechters moet naar objectieve maatstaven de vraag beantwoord worden of de huurders zelf het onderhoud kunnen uitvoeren. En dat is hier niet het geval. Huurders kunnen niet zelf met behulp van de hoogwerker of de gondel hun ramen wassen en zijn daardoor aangewezen op anderen. De kosten die dit met zich meebrengt kunnen volgens de rechters niet gezien worden als kosten, die verband houden met kleine herstellingen (die in de regel wel door de huurders betaald moeten worden) en mogen de verhuurders dus niet in rekening brengen bij de huurders. Ook in Kerkrade zijn er verhuurders die het ramenwassen doorberekenen in de



servicekosten. Aan de belangenverenigingen dus de taak om dit aan te kaarten in hun overleg met de verhuurder en dit in het belang van de bewoners uit de servicekostenafrekening te krijgen.

# F E D E R A T I E berichten

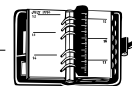
In deze rubriek van KoepelRond houden wij u op de hoogte van belangrijke aanpassingen en wijzigingen binnen de Federatie. Wij informeren u verder over op handen zijnde vergaderingen, symposia, etcetera.

## HUISMEESTER ENGERHOF VERLEENT WEER VOLLEDIGE SERVICE

De HBV Engerhof en verhuurder Meander Wonen verschilden van mening over de uitspraak van de Huurcommissie inzake de verdeling van de huismeesterkosten. Wij berichtten hierover in KoepelRond nr. 3.

Beide partijen hebben juristen naar de uitspraak laten kijken. Naar aanleiding van de brief, die de advocaat van de HBV Engerhof aan Meander Wonen stuurde, concludeerde Meander Wonen, dat de huismeester volgens zijn taakomschrijving ook op vrijdag aanwezig diende te zijn en trok men de eerder genomen maatregel om de huismeester minder service te laten verlenen weer in. Dit tot tevredenheid en opluchting van zowel het bestuur van de HBV als alle bewoners van het complex, die "hun Chris" enkele weken op vrijdag moesten missen.

## AGENDA



### Vergaderingen

- woensdag 24 augustus *Algemeen Bestuursvergadering van HF de Koepel*  
 woensdag 14 september *Algemene Ledenvergadering van HF de Koepel*  
 maandag 19 september *Provinciale Vergadering van de Nederlandse Woonbond (themabijeenkomst over krimp)*  
 woensdag 19 oktober *Algemeen Bestuursvergadering van HF de Koepel*

### Cursussen

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

- vrijdag 26 augustus *Cursus 'De voorstellen voor de nieuwe woningwet'*  
 dinsdag 13 september *Cursus 'Sturen op het onderhoudsbeleid'*  
 donderdag 15 september *Cursus 'Zelfaangebrachte veranderingen'*  
 maandag 19 september *Cursus 'Energiebesparing'*  
 vrijdag 23 september *Cursus 'Hoe werkt de huurcommissie?'*  
 woensdag 28 september *Cursus 'Invloed op het huurbeleid'*  
 woensdag 5 oktober *Cursus 'Lezen van bouwtekeningen'*  
 vrijdag 7 oktober *Cursus 'Activiteiten plannen en begroten'*  
 dinsdag 11 oktober *Cursus 'Wijzigingen in de puntentelling'*  
 maandag 31 oktober *Cursus 'De nieuwe taken van de corporatie'*

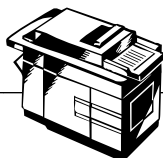
### Symposium

- vrijdag 30 september *Symposium 'Huurbeleid op stapel' door de Nederlandse Woonbond te houden in Ede*

 Deadline volgende editie KoepelRond: **6 oktober 2011**  
 Kopij dient uiterlijk op die datum in bezit te zijn van de redactie.



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

## 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*

# Ondanks energiebesparende maatregelen steeg het energieverbruik

## Energieverbruik in 2010 tot record-hoogte

Herstel van de economie en het koude winterweer zorgden ervoor dat in 2010 een record aan energie is verbruikt in Nederland. In 2010 was het energieverbruik ruim 7 procent hoger dan in 2009. Niet eerder is in ons land in één jaar zoveel energie verbruikt.

## Vooraf meer aardgas verbruikt

Driekwart van de stijging van het energieverbruik is toe te rekenen aan aardgas. Aardolie zorgde voor het andere kwart extra verbruik. De andere energiebronnen hadden nauwelijks aandeel in de stijging van het verbruik.

## Veel winterse kou in 2010

Het aardgasverbruik was in 2010 maar liefst 12 procent hoger dan in 2009. Dit kwam vooral doordat de wintermaanden januari, februari, november en december

in 2010 veel kouder waren dan in 2009. Afgelopen jaar was qua winterse kou vergelijkbaar met het nog iets koudere 1996. *Wel was in dat jaar het aardgasverbruik 3 procent lager dan in 2010*, omdat er toen nog niet zoveel aardgas werd gebruikt voor het maken van *elektriciteit*. Het jaar 2010 is tot nu toe dan ook een recordjaar voor wat betreft aardgasverbruik.

## Zonder winterse kou ook stijging verbruik

Als het in 2010 net zo koud was geweest als in 2009, was het energieverbruik ook gestegen. De stijging zou ongeveer 4 procent zijn. Dat is voor een zeer groot deel toe te schrijven aan herstel van de industrie na de kredietcrisis.

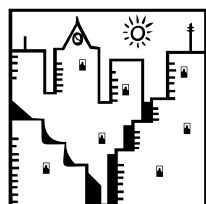
## Energienota 110 euro hoger

De energierekening zal ongeveer 110 euro hoger uitvallen, vermoedt energieleverancier Nuon. Per 01-07-'11 zullen de prijzen

flink oplopen door de stijgende prijzen van gas, steenkool en olie.



## WOONRUIMTEVERDELING IN KERKRADE



Corporatiewoningen in Kerkrade worden aangeboden via de website

[www.thuisinlimburg.nl](http://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**  
Lupinehof 80, Kerkrade West  
telefoon (045) 533 94 94  
[www.hestiagroep.nl](http://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  
[www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl)
- **Land van Rode**  
Erpostraat 1, Kerkrade-Holz  
telefoon (045) 546 64 66  
[www.lvr.nl](http://www.lvr.nl)
- **Wonen Limburg**  
Grasbroekerweg 16, Heerlen  
telefoon (045) 550 66 66  
[www.wonenlimburg.nl](http://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](http://www.dosvgm.nl)
- **Vesteda**  
Plein 1992 1, Maastricht  
Postbus 1211. 6201 BE Maastricht  
telefoon (043) 329 66 66  
[www.vesteda.com](http://www.vesteda.com)

# Kerkrade bespaart

## Land van Rode investeert in energiebesparing

*In de loop van 2011 investeert Land van Rode in het energiezuinig maken van een reeks eengezinswoningen in Nulland. In de Canisius-, Pancratius- en Servatiusstraat worden 133 woningen helemaal opgeknapt. De woningen worden op het niveau van energielabel A gebracht.*

Dit gaat in meerdere fasen gebeuren. De kozijnen worden vervangen, de buitengevels en de vloeren van de begane grond worden grondig geïsoleerd, het asbest wordt vakkundig verwijderd. De dakgoten worden vernieuwd en de voordeuren naar eigen keuze vervangen. De achteren kelderdeuren worden vervangen door witte kunststofdeuren omdat gezamenlijke aanschaf goedkoper is. Een schotelantenne mag later wel in de tuin maar niet meer aan de gevel worden bevestigd. De aanbouwen door bewoners gedaan, worden goed geïnspecteerd en in overleg met huurders of afgebroken of hersteld. Binnenshuis worden de meeste keukens vervangen en worden de WC-ruimtes van nieuw sanitair voorzien. Hier mogen de bewoners eveneens kiezen! Bovendien mag

de keuze gemaakt worden om een kleine slaapkamer op te offeren ten gunste van een 'echte' badkamer. Aangezien dit alles overlast veroorzaakt, mag de huurder rekenen op een vergoeding van € 500 na afloop van alle werkzaamheden. Een zogenaamd 'schmutz-geld'; 'vuilcenten' dus voor ongemak en schoonmaak, of verfraaiing. Dat heeft de

huurdersvereniging Land van Rode voor de huurders kunnen regelen.

Als er klachten zijn tijdens de werkzaamheden kan men die melden in de zogenaamde 'directiewoning' in de Canisiusstraat 46, die direct in de buurt gelegen is.

In onze rubriek 'Veranderde uitzichten' zullen wij t.z.t. aandacht besteden aan deze metamorfose.



# Kabinet benadeelt werknemers en huurders met verlagen overdrachtsbelasting

*De FNV en de Nederlandse Woonbond vinden het onterecht dat het kabinet werknemers en huurders wil laten betalen voor het verlagen van de overdrachtsbelasting. Terwijl het kabinet fors bezuinigt op allerlei terreinen, krijgt een groep mensen, namelijk huizenkopers, een cadeau. De rekening wordt betaald door mensen die nu gebruik maken van spaarloon. Bovendien zullen de banken ongetwijfeld de bankenbelasting doorberekenen aan hun klanten, dus alle Nederlanders.*

FNV en Woonbond vinden dat de overdrachtsbelasting bekeken moet worden in een integrale visie op de woningmarkt, waarbij ook de fiscale stimulering van de eigen woning aangepast wordt. Zoals het nu gebeurt, is het onevenwichtig en onrechtvaardig. Hiermee wordt de subsidie voor de eigen woningbezitter verhoogd, op kosten van alle belastingbetalers, ook huurders. Door de verlaging van de overdrachtsbelasting raakt een integrale hervorming van de woningmarkt verder uit beeld. Daar komt bij dat het kabinet een structurele bezuiniging op de huursector van bijna één miljard euro invoert, onder andere door te korten op de huurtoeslag.

De FNV en Woonbond pleiten voor een belasting op financiële transacties die vooral is gericht op de korte termijn speculaties die de crisis hebben veroorzaakt. Ze vrezen dat een bankenbelasting vooral op het bord van alle belastingbetalers, waaronder huurders, terecht komt.

De verlaging van de overdrachtsbelasting is ook niet effectief. Als het kabinet de woningsector wil stimuleren kan dit beter gebeuren door rechtstreeks te investeren in onder andere nieuwbouw en energiebesparing.

## Kunnen speeltoestellen tot huurverhoging leiden?

*'Als commissielid van onze wijkvereniging is het plan ontstaan om op een plantsoen een aantal speeltoestellen te plaatsen. Nu is een aantal bewoners tegen, omdat men bang is dat dit kan leiden tot meer punten en dus huurverhoging. Kunt u mij vertellen hoe dit zit?'*

In theorie is het mogelijk dat het aantal punten van de woning(en) in de directe omgeving toeneemt, aangezien de aanwezigheid van 'speelgelegenheid' voor jonge en oudere kinderen kan resulteren in (meer) punten in de rubriek 'woon-omgeving' van het woonwaarderingstelsel.

Dit zou tot huurverhoging kunnen leiden van de wettelijk maximaal toegestane huur –de wettelijke 'bovengrens' van de huur–, maar niet tot een concrete of directe verhoging van de huur die de huurders momenteel feitelijk betalen. Zij gaan na de eventuele komst van speeltoestellen dus niet meer huur betalen. Alleen het wettelijk 'plafond' op grond van de puntenwaardering zou iets hoger kunnen komen te liggen.

U kunt de aspecten van de woonomgeving en het woonwaarderingstelsel in zijn geheel, met een toelichting daarop, vinden in het zogenaamde *Besluit huurprijzen woonruimte*. Het staat in *Bijlage I* daarvan. Het besluit is onder meer te downloaden van [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl), via de rubriek 'wet- en regelgeving'. In het zoekscherm kunt u dan de titel van het besluit vinden. Bij de huurcommissie kunt u navragen hoeveel punten een woning heeft in de rubriek 'woonomgeving'.



Er schuin tegenaan kijken...

## Het hemd is nader dan de rok...



*Wie kent ze niet uit de tijd der verlichting in de 60-er en 70-er jaren, de salonsocialisten die volgens de enige echte leer van Troelstra en Drees een carrière als vakbondsman en advocaat van onvermogen, die per slot van rekening de kleine man van dienst moet zijn, beginnen.*

*Na een tijd waarin men denkt al genoeg voor de onbemiddelden te hebben gedaan, gaat men verder in de politiek. Het dienstbaar zijn aan het volk wordt verondersteld nog genoeg uitgedragen te worden, door de gezondheidszorg en andere sociale voorzieningen zeer breed voor te stellen en, door andermans negatieve inbreng natuurlijk, minimaal in wetten door de Tweede en Eerste Kamer te loodsen. Na één of meerdere kabinetsperiodes in het behaaglijke pluche te hebben doorgebracht ( hangt ervan af hoe breed gedragen de groep werd), is de tijd gekomen van 'ouwe jongens krentenbrood' en 'hebben wij niet in dezelfde werkgroep gezeten die de voorbereidingen trof om een niet bijster aansprekende zienswijze op een besluit tot implementatie van conceptregels tegen fraude bij bouwopdrachten te cancelen.'*

*Het verzilveren van je status door een commissariaat of als toezichthouder of bestuurder van een bank, grote international of (doet het de laatste tijd erg goed) van een zorginstelling, met de spreekwoordelijke beloning die hooguit een bedrag van vijf cijfers behelst, is nu aan de beurt.*

*In deze tijd van bezuiniging voor het kl...jesvolk is het in zwang om de gewone werkmans-/vrouw, al dan niet gedwongen, minder arbeidsuren en minder beloning aan te bieden of een gedwongen ontslag, gecertificeerd door het UWV en van harte toegestaan en onderschreven door de rechter.*

*Dat het ontslag dient ter maskering van de zo geprezen marktwerking en daaraan gelieerd veel te lage inschrijving van een project, met als gevolg een faillissement bij de besteding van het aantal FTE's en diensten aan bewoners, wordt nergens naar buiten gebracht. Hierbij zullen de bestuurders ook nog, na voltooiing van deze reorganisatie, (lees) ordinaire bezuiniging ten koste van de lagere medewerkers, een fikse premie in de wacht slepen omdat zij de instelling hebben behoed voor een debacle.*

*Hoewel het gebruik van het hemd nog niet zo oud is, zal de strekking van het spreekwoord ook vóór die tijd wel opgeld gedaan hebben.*

# Veranderde uitzichten

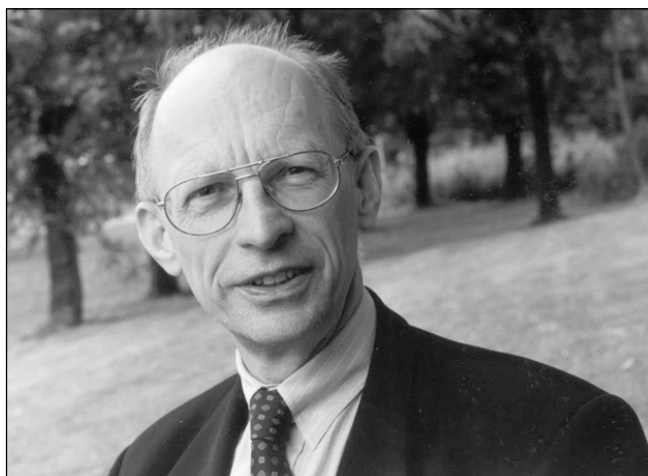
In Kerkrade is men flink bezig met het veranderen van diverse uitzichten. Sommige huizen worden gesloopt en er komt niets, behalve groen terug, wat natuurlijk ook fijn is. Op andere plekken wordt gesloopt en wordt op het vrijkomende terrein opnieuw gebouwd. Zo stond aan het Old Hickoryplein/Smedenstraat eens de ambachtsschool. Deze is gedeeltelijk gesloopt en van het overblijvende, monumentale deel, zijn appartementen gemaakt. Op het terrein aan de Smedenstraat achter de oorspronkelijke school verrees een appartementencomplex, dat verhuurd wordt door WS Land van Rode.



Foto boven: De voormalige ambachtsschool

Rechts: Het nieuwe appartementencomplex van WS Land van Rode

## CITAAT VAN DE MAAND



In elke KoepelRond citeren wij iemand die ons opgevalen is met een opmerking in krant, tijdschrift of op TV of internet.

*'Het woningmarktbeleid heeft door een reeks achtereenvolgende overheidsmaatregelen het karakter van een honderd keer geplakte fietsband.'*

**Hugo Priemus**, emeritus hoogleraar aan het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft in *de Volkskrant* van 5 juli 2011.

# Inkomensgrens huurwoningen rampzalig voor middeninkomens

*Opnieuw onderhandelen over inkomensgrens logische stap*

*De door Brussel opgelegde inkomensgrens van 33.614 euro stelt woningzoekenden met een middeninkomen voor grote problemen.*

*Minister Donner (BZK) heeft alle reden de inkomensgrens opnieuw bij de EU ter discussie te stellen, zegt de Woonbond.*

Ook de Tweede Kamer nam vlak voor het zomerreces de motie Van Raak/Karabulut aan waarmee minister Donner opnieuw naar Brussel wordt gestuurd om te praten over een hogere inkomensgrens. Eerder nam de Tweede Kamer al een motie van Monasch/van Bochove aan om met Brussel te overleggen over een hogere grens voor ouderen, mensen met een zorgindicatie en voor mensen met een beperking. De Woonbond gaat er van uit dat Donner deze moties serieus uitvoert en de wil van een meerderheid van de Tweede Kamer niet naast zich neerlegt, ook al zegt een woordvoerder van de minister in het NRC dat de minister de inkomensgrens niet wil aanpassen.

De minister heeft goede redenen om de inkomensgrens ter discussie te stellen en zal bij de Europese Commissie een luisterend oor vinden. Volgens veel Europarlementariërs scheidt 'the Dutch Case' een gevaarlijk precedent en is het niet meer dan logisch dat Nederland de woningmarkt in eigen land als argument aanvoert om een andere interpretatie van Europese regels voor te stellen.

Sinds 1 januari moeten woningcorporaties 90 procent van de woningen met een maandhuur tot 652.52 euro verhuren aan huishoudens met een belastbaar verzamelniveau onder de 33.614 euro. Dat komt neer op een netto maandinkomen van minder dan 1800 euro.

Deze inkomensgrens brengt woningzoekenden met een inkomen dat daar net

boven ligt in grote problemen. Zij hebben geen enkel alternatief op de woningmarkt. Voor een koopwoning krijgen ze niet voldoende hypotheek, voor een huurwoning in de vrije sector voldoen ze vaak niet aan de minimale inkomenseisen die verhuurders in Nederland stellen. De huren in de vrije sector zijn daarnaast onbetaalbaar voor bescheiden middeninkomens, en het aanbod aan deze huurwoningen is schaars.

## **82 procent corporaties weigert woning**

Veel woningcorporaties voeren het vanuit Brussel opgelegde beleid gewoon uit, maar niet van harte. Onlangs kwamen onderzoeksresultaten naar buiten van Aedes, de vereniging van woningcorporaties. Daaruit blijkt dat 82 procent van de corporaties huishoudens die iets meer verdienen inderdaad een woning heeft geweigerd in het afgelopen half jaar.

## **Middeninkomens ernstig gedupeerd**

In maart jongstleden opende de Woonbond een meldpunt voor gedupeerden van de inkomensgrens:

[www.ikwilookwonen.nl](http://www.ikwilookwonen.nl)

De resultaten van het onderzoek van Aedes bevestigen wat op het meldpunt ook naar voren komt: veel lagere middeninkomens komen in de knel door de te lage inkomensgrens. De inkomensgrens wordt daarbij strikt toegepast, blijkt uit meldingen. Zo worden woningen geweigerd aan woningzoekenden die op jaarbasis 10 euro teveel verdienen. Ook mensen die door incidentele inkomsten uit overwerk boven de inkomensgrens uitkomen, vallen buiten de boot.

Groepen die knelpunten ervaren zijn onder andere:

- ouderen, chronisch zieken en gehandicapten die niet kunnen doorstromen naar een passende woning;

*(lees verder op pagina 10)*



*Minister Donner: terug naar Brussel gestuurd voor onderhandelingen*

## Inkomensgrens huurwoningen rampzalig voor middeninkomens

Vervolg pagina 9

- starters die niet aan een betaalbare woning kunnen komen;
- zelfstandigen met onzekere en/of wisselend inkomen die niet terecht kunnen op de koopmarkt en particuliere huurmarkt;
- gezinnen met kinderen en gescheiden ouders op zoek naar passende en betaalbare woonruimte;
- huishoudens die vanwege gewijzigde financiële omstandigheden gedwongen zijn om te verhuizen.

### Grens verhogen noodzakelijk

De Woonbond pleit voor verhoging van de inkomensgrens. Veel corporaties willen dat de inkomensgrens omhoog gaat naar ongeveer 45.000 euro. De RLI/VRM-raad, een adviesraad van de regering, bracht in juni een rapport naar buiten waaruit ook al blijkt dat de inkomensgrens niet houdbaar is. Deze adviesraad stelt dat de inkomensgrens omhoog moet naar 38.000 euro, in afwachting van beleid dat de woningmarkt structureel zal hervormen.

## Gelezen...

...in een ingezonden brief in de Volkskrant:

'Wat maakt dat een regering, die vindt dat overheidsbemoediging beperkt moet gaan worden, zich nu geroepen voelt in te gaan grijpen bij het fenomeen scheefwonen?

Wie maakt er nu eigenlijk uit hoeveel ik bereid ben maandelijks uit te geven aan de huur?

Scheefwonen is een verzonnen term, die neerkomt op criminalisering van wat naar mijn idee gewoon het naar eigen inzicht verdelen is van inkomsten en uitgaven.'

## SURF OOK EENS NAAR...

[www.ledlamp.nl](http://www.ledlamp.nl).

Bij deze nuttige site kunt u nagaan welk soort ledlamp een oude lamp het best vervangt. Men kan aanschafprijs, energieverbruik en lichtopbrengst van diverse lampen vergelijken. Ook de besparing over een periode van vijf jaar, inclusief aanschafprijs kan berekend worden.



## 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