

# Koepel ROND

JAARGANG 15 | NR. 3 | JUNI 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 280 stuks

In dit nummer o.a.

Krimp in de wijk Heilust (deel 3) .....	2
Scherp toezicht woningcorporaties blijft nodig.....	3
Federatieberichten .....	4
Woningwet: Positie bewoners verzwakt .....	5
Even voorstellen: Bas Sievers .....	9
Brainstorm over kabinetsplannen door Woonbond .....	10

## Armoede neemt toe, een budgetcoach kan mogelijk hulp bieden

*De overheid moet sparen en kort mensen op alles waar het maar mogelijk is.*

*De huurtoeslag wordt minder, mensen worden geselecteerd naar hun inkomen, wie meer dan € 33.000 per jaar heeft, komt niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Kan dit maar zo?*

Juist in die inkomensklasse krijg je nauwelijks een hypotheek. Als je gegarandeerd € 45.000 of meer per jaar hebt, dan ziet het anders uit.

De woonlasten nemen toe. Nieuwbouw is gewoon duur. Energie kan men besparen zo veel men wil, maar, als men te weinig gebruikt, wordt het tarief gewoon verhoogd! De energiemaatschappijen moeten immers ook uit hun kosten komen.

De AOW gaat niet omhoog omdat wij met te veel zijn, die er aanspraak op maken – de 'babyboomers' zouden te veel kosten. Maar is dat niet die generatie geweest, die het meeste geld afgedragen heeft? Door hard werken en de opbouw op gang te krijgen?

En nu weer het leuke voorstel (van Paul de Krom, staatsecretaris Sociale Zaken en Werkgelegenheid, VVD) om het inkomen van inwonende kinderen bij uitkeringsgerechtigden mee te tellen. En wie zijn dat? Vaak zijn dat gescheiden vrouwen die proberen hun kinderen op een fatsoenlijke manier op te voeden. Worden die genoodzaakt de kinderen op hun 18de de deur uit te schoppen om zelf rond te kunnen komen? Dat brengt weer met zich mee dat veel eenpersoonshuishoudens ontstaan en veroorzaakt zo weer woningnood.

Uit een studie is gebleken dat in Nederland de woonlasten al het hoogst van heel Europa zijn! En werk ligt hier niet voor het oprapen!

Het is niet uit de lucht gegrepen dat deze armoede een stille armoede is.

Het is niet uit de lucht gegrepen dat steeds meer mensen een beroep doen op de voedselbank om de eindjes aan elkaar te kunnen knopen.

Het is niet uit de lucht gegrepen dat steeds meer mensen naar de kringloopwinkels gaan en daar wat spullen kopen omdat nieuw veel te duur is.

Het is niet uit de lucht gegrepen dat de wachtkamers bij de huisartsen vol ongelukkige mensen zitten, die niet meer tegen een gewone griep immuun zijn omdat zij geen geld voor gezonde, vitaminerijke voeding hebben.

Een beetje zou men kunnen helpen om tegen de armoede te vechten door deze mensen de hulp van een budgetcoach te bieden, want dat is heel vaak al succesvol gebleken. Dat de mensen hierdoor een andere en betere kijk op hun uitgaven, behoeften en benodigdheden krijgen. Is er een mogelijkheid om anders met geld om te gaan? Is er een mogelijkheid om wat bij te mogen verdienen voor het normale levensonderhoud? Zoiets kan een budgetcoach beantwoorden.

Een bezoekje aan het spreekuur van het in iedere wijk actieve sociale wijkteam, kan vaak al veel duidelijkheid geven. Ook een afspraak bij Impuls of de Cliëntenraad in Kerkrade kan heel goed op weg helpen. Er moet vooral niet te lang gewacht worden

*(Lees verder op pagina 2)*

VERVOLG PAGINA 1

## Armoede neemt toe

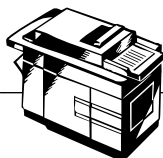
om hulp te vragen. Voorkomen is altijd beter. Als u merkt dat het steeds krapper in de beurs en op de bank wordt, vraag dan hulp bij een van deze instanties. Dat deze hulp hard nodig is blijkt ook wel uit het feit dat er wachtlijsten zijn.

Er zijn inmiddels 20 budgetcoaches in Kerkrade aan het werk op vrijwillige basis en nog in opleiding, om u goed te helpen. Andermans financiële zaken moet men immers heel vertrouwelijk afhandelen.

Als huurdersfederatie willen wij iedereen adviseren om alles eerst zelf goed op een rijtje te zetten. Of vraag een goede vriend of buurman, -vrouw om hulp en zoek dan hulp als u er niet uitkomt.

Hier zou een taak voor de politiek kunnen liggen en niet alleen voor de PR-afdeling van de Cliëntenraad. De armen hebben geen lobby die de economie kan beïnvloeden. Zij kunnen niet met ontslag dreigen als zij gekort worden. Dan worden zij bovendien ook nog op de bijstand gekort als de kinderen thuis blijven wonen. Dit is een vraagstuk dat niet alleen op persoonlijk maar ook op politiek niveau aandacht nodig heeft.

### 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.

# Krimp in de wijk Heilust in Kerkrade-West

## DEEL 3

*Vanaf nu hebben we het niet meer over de krimp maar over de verandering in de wijk Heilust.*

*Zoals beschreven in de vorige editie zijn we nu bezig aan de Wijk van Morgen.*

Onder de vlag van de Wijk van Morgen past ook het duurzame grote energiebewuste project, voorlopig *Project Wonen* genoemd, in de Dahliastraat en omgeving.

Dit project bestaat uit het renoveren van ruim 150 woningen, gericht op passief wonen.

Dat wil zeggen dat deze woningen worden voorzien van een nieuwe geïsoleerde buitengevel. De oude gevel wordt verwijderd en er komt een nieuwe gevel voor terug. Tevens zal een nieuw Warmte-Terug-Win systeem (WTW) worden aangebracht met zonnepanelen of zonnecollectoren.

De voorbereiding naar de bewoners toe is in volle gang.

De woonmaatschappij Hestia groep, eigenaar van deze woningen, Gemeente Kerkrade, Provincie Limburg, Regio Parkstad, verscheidene architectenbureaus, het aan-

nemersbedrijf BAM, bewonersgroepen en de Huurdersraad Kerkrade hebben zitting in een van of meerdere werkgroepen.

Buiten de Stuurgroep, de Regiegroep en de Projectgroep bestaan de volgende werkgroepen hoofdzakelijk uit de bewoners van de gerenoveerde woningen: de werkgroepen Renovatie, Ruimtelijke Ordening en Leefbaarheid.

Er zullen twee modelwoningen worden gemaakt en ingericht, zodat de bewoners zelf kunnen zien wat hen uiteindelijk te wachten staat, uiteraard in de meest positieve zin.

Via nieuwsbrieven en andere infomomenten worden de bewoners geïnformeerd en zullen er aanspreekcontactpersonen zijn van verscheidene geledingen gedurende dit hele project.

Het doel is om de bewoners weer een woning te geven die beter geïsoleerd is, meer woongenot verschaft en ook nog betaalbaar blijft in de huur.

Ook de leefomgeving wordt zodanig aangepakt, dat de huidige buurt er alleen maar aantrekkelijker op wordt.

Zo ziet u maar, er wordt dus niet alleen aan sloop gedaan, maar ook aan renovatie op de goede wijze!!



Dahliastraat

# Scherp toezicht op woningcorporaties blijft nodig

*Er is geen reden voor blind vertrouwen in de integriteit van woningcorporaties. Toezicht en een scherp integriteitsbeleid blijven nodig. Dit concludeert een onderzoeksbureau dat in opdracht van de overheid onderzoek deed naar de corporatiesector.*

Onderzoeksbureau Intraval bracht in opdracht van de VROM-inspectie in beeld in hoeverre de corporatiesector kwetsbaar is voor misbruik. Minister Donner stuurde onlangs het rapport van Intraval naar de Tweede Kamer.

In zijn begeleidende brief schrijft Donner dat het integriteitsbeleid bij woningcorporaties de afgelopen jaren sterk verbeterd is. De minister wil daarom af van het verscherpte toezicht dat is ingezet na een reeks fraudeschandalen waarbij bestuurders en directeuren van woningcorporaties betrokken waren.

Wel wil Donner het in 2009 opgerichte Meldpunt Integriteitsbeleid in de lucht

houden. 'Eenieder die signalen heeft over fraude of zelfverrijking bij corporaties kan dit daar blijven melden.'

## Gebrek aan transparantie, bestuurders teveel macht

Volgens de Woonbond zijn de conclusies van het rapport minder geruststellend dan de minister in zijn begeleidende brief doet voorkomen. Uit het rapport blijkt duidelijk dat de corporatiesector niet transparant genoeg werkt. Dit zou volgens Intraval onder meer blijken uit 'onduidelijke relaties met verbindingen en nevenfuncties van bestuurders en commissarissen, een gebrekkige inschrijving in het Handelsregister en in een te sterke positie van één bestuurder.'

## Nader onderzoek nodig naar vastgoedtransacties

In hun rapport pleiten de onderzoekers voor nader onderzoek naar zogenaamde ABC-transacties. In de corporatiesector vinden veel van dit soort elkaar opvolgende verkooptransacties van vastgoed plaats. 'Mogelijk komt er meer misbruik aan het licht

wanneer het onderzoek naar deze transacties verbreed wordt' schrijft Intraval.

## Woonbond wil meer transparantie

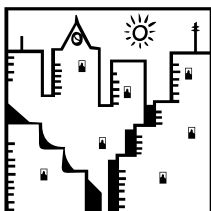
De Woonbond maakt zich al geruime tijd zorgen over de ondoorzichtige wijze waarop woningcorporaties investeren in hun commerciële dochterondernemingen. Vorig jaar werd duidelijk dat veel commerciële dochterorganisaties van corporaties grote verliezen lijden. Dat gaat ten koste van het geld dat bestemd is voor de volkshuisvesting. Dit was voor de Woonbond reden om in een brief aan Donner te pleiten voor een diepgaande doorlichting van al deze 'verbindingen'.

## Toezicht scherp houden

De Woonbond vindt het dan ook voorbarig om aan het rapport van Intraval de conclusie te verbinden dat het met het verscherpte toezicht wel wat minder kan. Volgens de landelijke belangenvereniging van huurders is er alle reden om scherp in de gaten te blijven houden of corporaties verantwoord omgaan met het geld dat bestemd is voor de volkshuisvesting.

## 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](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  
[Parkstad-limburg@wonen-zuid.nl](mailto:Parkstad-limburg@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.dosvsgm.nl](http://www.dosvsgm.nl)

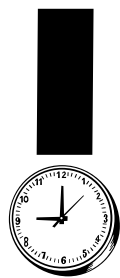
- **Vesteda**

Plein 1992 1, Maastricht  
Postbus 1211. 6201 BE Maastricht  
telefoon (043) 329 66 66  
[www.vesteda.com](http://www.vesteda.com)

Kijk voor het woningaanbod op [www.thuisinlimburg.nl](http://www.thuisinlimburg.nl)

# 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:

**4 augustus 2011**

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

## HUURDERS EN VERHUURDER VERSCHILLEN VAN MENING OVER UITSpraak HUURCOMMISSIE

Op verzoek van een bewoner van de Engerhof deed de huurcommissie in maart uitspraak inzake de verdeling van de huismeesterkosten in de servicekostenafrekening. Verhuurder Meander Wonen paste in dit complex niet de gebruikelijke verdeling 70/30 toe, d.w.z. dat 70% van de kosten bij de huurders in rekening worden gebracht en dat de verhuurder 30% voor eigen rekening neemt. In complexen die eigendom zijn van Meander Wonen wordt deze verdeling wel toegepast, maar in complexen als Engerhof (eigenaar WS Land van Rode) en Smidshof (eigenaar Hestiagroep) werd na aftrek van een klein bedrag voor het controleren van lampen bijna 100% in rekening gebracht. De huurcommissie concludeerde, dat de taakomschrijvingen in alle complexen, die Meander Wonen verhuurt gelijk zijn en dat derhalve ook een gelijke verdeling van de kosten moet plaatsvinden. De uitspraak luidde dan ook, dat de huurder over 2008 (want daar ging het verzoek over) 30% van de huismeesterkosten terug betaald moet krijgen. Meander Wonen liet weten zich neer te leggen bij deze uitspraak, alle desbetreffende huurders over de jaren 2008 en 2009 het teveel betaalde terug te betalen en vanaf 2010 70% in rekening te zullen brengen bij de huurders.



Echter, Meander Wonen trok ook een heel eigen conclusie uit de uitspraak, namelijk dat wanneer men 30% van de kosten voor eigen rekening moest nemen, de huismeester dan ook voor 30% elders ingezet kan worden. Per 1 mei werd de huismeester daarom op vrijdag 'weggehaald' uit de Engerhof om in andere gebouwen van Meander Wonen werkzaamheden te verrichten. Dit tot groot ongenoegen van de bewoners, maar ook van HF de Koepel. De huurcommissie heeft namelijk een uitspraak gedaan over de verdeling van de kosten, die de huismeester in het complex Engerhof tijdens zijn aanwezigheid aldaar ten behoeve van de verhuurder dan wel ten behoeve van de huurder uitvoert. De uitspraak ging niet over zijn daadwerkelijke aanwezigheid in het complex. Omdat beide partijen hierover dus van mening verschillen, worden juristen ingeschakeld om hier duidelijkheid in te geven.

## 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*

## AGENDA

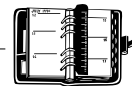
### Vergaderingen

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 te Roermond

### Cursussen

Door het Kennis- en Adviescentrum van de Nederlandse Woonbond wordt de volgende cursus in Utrecht gegeven:

vrijdag	1 juli	Cursus 'Geliberaliseerde huurprijzen'
vrijdag	15 juli	Cursus 'Betaalbaarheid en keuzevrijheid'
vrijdag	12 augustus	Cursus 'Punten tellen, ontwikkelingen in het WWS'
vrijdag	26 augustus	Cursus 'De voorstellen voor de nieuwe woningwet'



# Positie bewoners verzwakt in herziene woningwet

*Het wetsvoorstel voor een wijziging van de Woningwet (uit 1901) bevat nieuwe spelregels voor woningcorporaties en de volkshuisvesting. De positie van huurders wordt daarmee danig verzwakt.*

In het wetsvoorstel, dat minister Donner van BZK op 12 mei naar de Tweede Kamer stuurde, gaat het vooral om verbetering van het toezicht op woningcorporaties, een scherpere afbakening van hun werkterrein en een verkleining van hun doelgroep. De Herzieningswet van Donner wijkt op een aantal onderdelen sterk af van het oorspronkelijke wetsvoorstel van de vorige minister voor Wonen Eberhard van der Laan.

## Zeggenschap huurders uitgekleeft

In het oog springt vooral dat de zeggenschap van huurdersorganisaties danig

wordt uitgekleeft. Hun recht om commissarissen voor te dragen voor de raad van toezicht wordt teruggebracht van 'ten minste twee' naar 'één of meer'.

En de belangrijke opdracht voor corporaties om bewoners te betrekken bij het beheer en beleid, is domweg geschrapt.

De Woonbond is het daar vanzelfsprekend niet mee eens en zal er alles aan doen om deze bepaling in de wet te houden.

## Scherper toezicht op corporaties

Om het interne toezicht te verbeteren krijgen raden van toezicht meer bevoegdheden, een goede zaak volgens de Woonbond. Belangrijk is ook dat raden van toezicht zich niet alleen meer moeten richten op het belang van de corporatie zelf, maar voortaan ook op het maatschappelijke belang en dat van huurders. De veranderingen in het externe (overheids)toezicht zijn minder spectaculair. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting wordt wel-

iswaar omgedoopt tot 'Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting', maar krijgt minder tanden dan oorspronkelijk de bedoeling was. De minister houdt een groot deel van het toezicht in eigen hand.

## Sociale huur alleen voor inkomens van € 33.614 of minder

De beperking van de primaire doelgroep tot huishoudens met een verzamelinkomen van € 33.614 of minder baart de Woonbond het meeste zorgen. In de Herzieningswet wordt deze 'toewijzingsnorm' definitief geregeld. Huurders met een bescheiden middeninkomen vallen daardoor tussen wal en schip. De Woonbond is fel tegen deze marginalisering van de volkshuisvesting, en zet alle zeilen bij om minister Donner alsnog op andere gedachten te brengen, onder andere met de resultaten uit het meldpunt.

# Opening Kansenwinkels in Kerkrade-West!

*In Kerkrade-West in de Akerstraat zijn op zondag 1 mei 2011, tijdens feestelijke activiteiten op het Carboonplein een drietal winkels geopend onder de noemer Kansenwinkels.*

Woonmaatschappij Hestia groep, Gemeente Kerkrade, Provincie Limburg en de Rabobank Parkstad Limburg hebben het openen van deze Kansenwinkels mogelijk gemaakt.

Hiermee heeft Kerkrade-West weer een nieuwe impuls gekregen om o.a. het Carboonplein en Akerstraat nog aantrekkelijker te maken.

Om de leegstand van de winkels in de Akerstraat weer op te vijzelen zijn enkele leegstaande panden (weer) geschikt gemaakt om er voorlopig iets anders mee te doen. Deze Kansenwinkels zijn een idee

van Zo Concreet! Creatief met krimp.

Deze Kansenwinkels worden bemand door de Stichting Maatschappelijke Functies en door ambitieuze mensen die een kans zoeken vanuit een re-integratietraject.

De drie Kansenwinkels zijn:

- Een kunstwinkel Art4 All, waar cursisten van de Vrije Akademie hun werk kunnen tentoonstellen en verkopen.
- RD Chique waar leerlingen van het Arcus College voorwerpen van reguliere RD4-winkels uitzoeken, opknappen en verkopen.

- Hoteldebotel, waar behalve een crèche voor kinderen van winkelend publiek, ook weekendeducatie door Impuls wordt gegeven aan kinderen uit gezinnen met minder kansen. In de toekomst worden er therapieplekken gerealiseerd voor gehandicapte kinderen.

Doel van deze winkels is de verlevendiging van het centrumgebied en zij hebben geen commercieel belang. Indien er zich een commerciële winkel wil vestigen, sluiten deze Kansenwinkels. De winkeliers zijn zeer positief over deze ontwikkeling.



# kansenwinkels

# Beleggers azen op corporatiewoningen

*Beleggers willen dat de regels om huurwoningen van corporaties te kopen worden versoepeld. Dit blijkt uit onderzoek van adviesbureau Jones Lang LaSalle onder de vijftig grootste Nederlandse beleggers.*

De Woonbond is tegen versoepeling van de regels. De bond vreest dat de huren enorm zullen stijgen als corporatiewoningen in handen komen van beleggers. 'De praktijk leert dat huurders bij commerciële huurbazen 20 procent meer betalen voor een vergelijkbare woning', zegt directeur Ronald Paping in het *Financieele Dagblad*.

## Minimaal 2,5 miljard

Volgens het onderzoek willen de vijftig grootste particuliere en institutionele beleggers tot eind 2012 minimaal 2,5 miljard euro investeren in nieuwe en bestaande huurwoningen; 80 procent van de beleggers wil woningen kopen van woningcorporaties. Dit mag nu niet.

Volgens de huidige regels moeten corporaties woningen eerst aanbieden aan de zittende huurders. Alternatief is complex-

gewijze verkoop aan een andere woningcorporatie.

Marijn Sniijders van Jones Lang LaSalle: 'Wij hebben een dringende oproep gedaan aan het ministerie van Binnenlandse Zaken om de vrijstellingsmogelijkheden voor verkoop door woningcorporaties te verruimen. Dat zorgt voor de impuls die de woningmarkt juist nu nodig heeft.'

## Ook aantal corporaties voor het plan

Opmerkelijk is dat ook een aantal woningcorporaties oren lijkt te hebben naar het plan van de beleggers. Dat blijkt volgens het adviesbureau uit de reactie van dertig corporaties die hebben meegewerkt aan het onderzoek. Welke dat zijn is nog onbekend, omdat het complete onderzoek-rapport nog niet openbaar is. Corporaties willen delen van hun woningbestand verkopen om het vrijkomende geld te investeren in nieuwbouw en renovatieprojecten.

## Prijs te laag

Het ministerie van Binnenlandse Zaken vindt versoepeling van de regels niet nodig. 'We geloven niet dat dit voorstel nou die klap zou geven die de woningmarkt nodig heeft', aldus een woordvoerder in

*NRC Handelsblad*. Ook directeur Peter Boelhouwer van onderzoeksinstituut OTB reageert kritisch. 'Vaker hebben beleggers hun interesse geuit in de woningen van corporaties. Maar telkens loopt het vast op de prijs. Beleggers zeggen een redelijke prijs te willen betalen, maar corporaties vinden die te laag.'



# Start verkiezing beste huurdersorganisatie en bewonerscommissie

*De Woonbondverkiezing 'Beste huurdersorganisatie & bewonerscommissie' heeft dit jaar het thema energiebesparing. Vanaf vandaag kunt u kandidaten aanmelden.*

Met de verkiezing wil de Woonbond het belangrijke werk van huurdersorganisaties en bewonerscommissies onder de aandacht brengen en de betrokken vrijwilligers in het zonnetje zetten. Er is dit jaar een prijs voor de huurdersorganisatie die zich het beste heeft ingezet voor energiebesparing en een prijs voor de bewonerscommissie die dit het beste heeft gedaan. In 2010 organiseerde de Woonbond voor het eerst een verkiezing van de Beste huurdersorganisatie en bewonerscommissie.

Klantenraad Domein uit Eindhoven viel in de prijzen. Deze klantenraad werd uitgeroepen tot beste huurdersorganisatie. De prijs voor de beste bewonerscommissie ging naar Complex 4 uit Nieuwegein.

## Aanmelding nu geopend

Tot en met 16 september kunt u kandidaten aanmelden voor deelname aan de verkiezing van 2011 met het thema energiebesparing. Huurders, eigenaar-bewoners en verhuurders, iedereen mag huurdersorganisaties of bewonerscommissies voordragen. Bent u zelf actief bij een organisatie of commissie die veel aan energiebesparing doet? Schroom dan niet om uw eigen organisatie aan te melden. Als u meerdere organisaties kent die lof verdienen voor hun inzet en prestaties mag u

ook meer dan één voordracht doen.

## Uw voordracht motiveren

Als u een organisatie aanmeldt willen we natuurlijk wel weten waarom u vindt dat deze organisatie zou moeten winnen. Via [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl) kunt u dat op het aanmeldingsformulier 'de verkiezing 2011' toelichten.

## Dit najaar stemmen voor de winnaar

Uit alle binnengekomen aanmeldingen selecteert een onafhankelijke jury drie huurdersorganisaties en drie bewonerscommissies. U kunt meebepalen wie er wint door dit najaar via bovengenoemde website te stemmen voor één van de geselecteerde bewonerscommissies en één van de geselecteerde huurdersorganisaties.

# Vragen

VAN HUURDERS AAN DE WOONBOND

## Ons inkomen is niet te hoog, maar toch krijgen we de woning (nog) niet. Mag dat?

*'Wij willen een woning gaan huren die in het najaar wordt opgeleverd. De kale huur is € 652,52 per maand. De corporatie heeft onze inkomensgegevens gevraagd. Wij zitten, zoals het er nu naar uitziet, onder de grens van € 33.614, omdat mijn man geen baan (meer) heeft. In 2009 en 2010 was ons gezamenlijk inkomen hoger dan deze grens. De corporatie stelt dat wij op grond daarvan voorlopig niet aan de eisen voldoen en dat we de woning vooralsnog niet mogen gaan huren. Kan dat?'*



Nee. De Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting van het ministerie van Binnenlandse Zaken stelt duidelijk dat bij de beoordeling van het inkomen naar het jaar moet worden gekeken waarin de huur-overeenkomst begint.

De regeling zegt letterlijk:

'De woningcorporatie dient zich naar redelijkheid ervan te vergewissen welk gezamenlijk verzamelinkomen de nieuwe huurder(s) naar schatting zal/zullen genieten in het jaar van aanvang van het huurcontract.

Het vast te leggen huishoudinkomen moet zo veel mogelijk schriftelijk worden onderbouwd. Hierbij kan de woningcorporatie bijvoorbeeld gebruikmaken van de laatste voorlopige vaststelling van het verzamelinkomen uit de aangifte inkomstenbelasting, eventueel aangepast met de door betrokkene geschatte wijzigingen daarin.'

### Actuele gegevens

Met name het laatste deel van de laatste zin biedt u het aanknopingspunt voor uw betoog dat uw inkomen dit jaar wèl onder de toewijzingsgrens valt.

U heeft, als 'betrokkene', de verhuurder van uw loonstroken uit het lopende jaar voorzien en schriftelijk aangetoond dat uw echtgenoot dit jaar minder inkomen heeft. Dit resulteert in een (forse) daling van het verzamelinkomen in 2011, zodanig dat dit onder de toewijzingsgrens terecht komt. Het is alleszins redelijk dat de corporatie van deze actuele gegevens uitgaat en niet vooralsnog negatief besluit op grond van inkomensgegevens uit voorgaande jaren. Mocht de corporatie daar toch aan vasthouden, dan kunt u schriftelijk bezwaar maken, zo nodig met dreiging van nadere (juridische) stappen.

Overigens is de kale huurprijs van € 652,52 het absolute maximum waarvoor de toewijzingsnorm nog geldt. Voor een huur van € 652,53 of meer hoeft daar niet aan te worden voldaan.

## Ik kan niets laten overnemen, want er komt geen nieuwe huurder. Wat nu?

### Wat zijn de rechten van de huurder als er geen nieuwe huurder komt en de verhuizende huurder voorzieningen in huis zou willen laten overnemen?

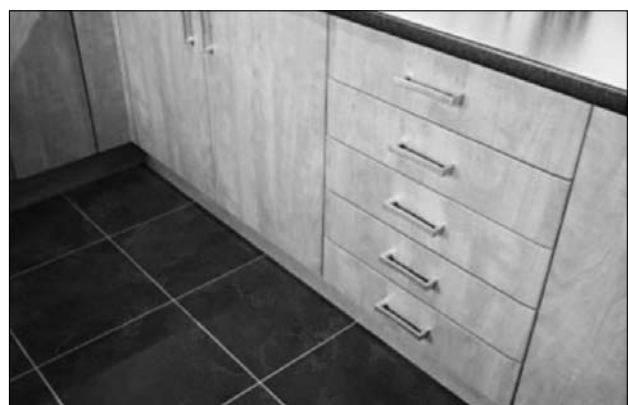
*'Ik ga na drie jaar in mijn huidige woning verhuizen. Ik heb enkele zaken van de vorige bewoners overgenomen, zoals een tegelvloer en een aanbouwkeuken. Nu gaat de verhuurder, een investeringsmaatschappij, het huis verkopen en krijg ik dus niet de kans om zaken te laten overnemen. Wat zijn mijn rechten en plichten?'*

De tegelvloer en de aanbouwkeuken zijn zogeheten 'onroerende' zaken die al in de woning aanwezig waren toen u het huis ging huren. Wettelijk kan een nieuwe huurder dergelijke voorzieningen niet overnemen, niet van de vorige huurder en niet van de verhuurder.

Onroerende zaken, die onlosmakelijk met de woning verbonden zijn en die na verhuizing van de huurder die ze heeft aangebracht in de woning achterblijven, zijn onderdeel van het gehuurde en daarmee eigendom van de verhuurder. U kunt de tegelvloer en de aanbouwkeuken dus in de woning achterlaten. Dat de woning na uw verhuizing wordt verkocht, doet niet ter zake. Overname door een nieuwe huurder zou wettelijk toch niet mogelijk zijn geweest. Dat kan alleen als het gaat om 'roerende' zaken zoals gordijnen, een gasfornuis, vloerbedekking, luxaflex en dergelijke.

### Geen herstelkosten

Dat u drie jaar geleden mogelijk voor overname van de tegelvloer en de aanbouwkeuken heeft getekend, verandert niets aan het bovenstaande uitgangspunt. Eventuele (schriftelijke) afspraken over de overname van de tegelvloer en de aanbouwkeuken zijn niet geldig. U kunt daar niet aan worden gehouden, zelfs niet als de afspraak bijvoorbeeld zou zijn dat u de tegelvloer en de aanbouwkeuken moet verwijderen als die niet door een nieuwe huurder worden overgenomen. De verhuurder kan u geen herstelkosten in rekening brengen als hij besluit de tegelvloer en de aanbouwkeuken te verwijderen.



# Veranderde uitzichten

In 2009 zijn aan de Kommerveldlaan in Eygelshoven huurwoningen van WS Wonen Heuvelsteden gesloopt.

Op het vrijgekomen terrein zijn inmiddels nieuwe huurwoningen gerealiseerd.

Voor een deel betreft het de zogenaamde MIMI-woningen. Woningen met Minder Installatie Meer Isolatie. In deze woningen zijn speciale energiebesparende maatregelen toegepast, zoals 20,5 cm dikke steenwolplaten in de spouwmuuren, driedubbelglas in de kozijnen en extra geïsoleerde deuren.

Ook is gewerkt met zonnecollectoren en warmteterugwininstallaties (WTW).

De nieuwe bewoners zullen het resultaat van deze maatregelen zeker merken in hun energieafrekening. De oude bewoners in de straat zullen alleen het veranderde uitzicht bemerken, zoals te zien is op bijgaande foto's.

Foto boven: De gesloopte woningen aan de Kommerveldlaan

Rechts: De onlangs gerealiseerde nieuwbouw



## Donner wil makkelijker aanpassing huurtoeslag

Minister Donner wil de percentages 'kwaliteitskorting' in de huurtoeslag sneller kunnen wijzigen. Verhoging van de korting betekent dat huurders minder huurtoeslag ontvangen en maakt dus bezuinigingen op de huurtoeslag mogelijk. De Tweede Kamer heeft vragen bij het voorstel.

### Kwaliteitskortingsgrens

De huurtoeslag is zo opgebouwd dat huurders een deel van de huur boven de zogenoemde 'kwaliteitskortingsgrens' voor 25% zelf betalen; 75% wordt gesubsidieerd. Boven de 'aftoppingsgrenzen' betaalt een deel van de huurders (zoals ouderen en eenpersoonshuishoudens) de helft van de huur zelf.

### Wijziging percentages

De kwaliteitskortingspercentages van 25 en 50 procent zijn opgenomen in de Wet

op de huurtoeslag. Wijziging van de percentages vraagt dus een wetwijziging met een lange procedure. Donner stelt nu de Tweede Kamer voor wijziging van de percentages mogelijk te maken bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Dat kan sneller, de Kamer heeft acht weken de tijd om op een AMvB te reageren.

De Tweede Kamer heeft eind april een aantal vragen aan de minister gesteld over de mogelijke effecten van het wetsvoorstel en over de aantasting van de rechtszekerheid van de huurder.

EVEN VOORSTELLEN . . .

# Bas Sievers

## MANAGER STRATEGIE EN ONTWIKKELING BIJ WONEN HEUVELSTEDEN

*Bas Sievers, een 37-jarige vrijgezel, is al zijn hele beroepsleven werkzaam in de huursector. Momenteel als manager strategie en ontwikkeling bij Wonen Heuvelsteden, een regionale afdeling van woningcorporatie Wonen Limburg. Hij houdt kantoor in Heerlen.*

*Bas Sievers: 'De toekomst van het huurderswerk baart mij zorgen. Door schaalvergroting (fusies) komen huurders verder af te staan van de corporatie.'*



Hij is opgegroeid in Swalmen en bezocht na het voortgezet onderwijs de HTS te Heerlen. Hij studeerde hier bouwkunde en vervolgde deze studie aan de TU te Eindhoven met specialisatie vastgoedbeheer. Hij deed o.a. projecten voor de woningcorporatie Trudo en deed zijn afstudeerproject bij SWS Eindhoven waar hij na zijn afstuderen ook in dienst kwam. Gedurende zijn afstuderen werkte hij bij VB&T, een commercieel vastgoedbedrijf, waar hij medewerker servicekosten woningen was. In 2003 stapte hij over vanuit SWS naar de toenmalige woningstichting Balans in Heerlen, de voorganger van het huidige Wonen Heuvelsteden. Zijn taak was in het begin om intern alles opnieuw op te zetten. 2 jaar later hield hij zich vooral bezig met het strategisch voorraadbeheer en het ontwikkelen van langetermijnvisies. In 2008 nam hij de taken van toenmalig directeur Emiel Gieben over. Sinds 2010 zit hij midden in een reorganisatie bij Wonen Limburg, die waarschijnlijk per 1 september a.s. afgerond wordt. De naam Wonen Heuvelsteden zal dan verdwijnen en alles zal verder gaan onder de naam Wonen Limburg.

In Eygelshoven vindt al geruime tijd een grootschalige herstructurering plaats in het woningbezit van Wonen Heuvelsteden. Vaak voert Bas in dit kader overleg met de huurdersvereniging en er is regelmatig overleg door collega's binnen Wonen Heuvelsteden met de betrokken bewonerscommissies op de complexen. De toekomst van het huurderswerk baart hem echter zorgen. Door schaalvergroting (fusies) komen huurders verder af te staan van de corporatie. Verdergaande samenwerking op Parkstadniveau zou in zijn ogen ook voor het huurderswerk moeten gelden. Maar ook hij ziet in, dat krimp en vergrijzing hier eerder een belemmering zijn dan een impuls. Een nieuwe generatie (jonge) huurders kan hier mogelijk verandering teweeg brengen. Waarbij hij nog opmerkt, dat dit werk op termijn niet meer louter en alleen op vrijwillige basis uitgevoerd kan worden, zoals nu vaak het geval is.

Bas Sievers woont in Roermond. In zijn vrije tijd sport hij graag. Hij heeft 20 jaar lang wedstrijdvolleybal gespeeld. Nu speelt hij alleen nog recreatief tennis en bezoekt

hij regelmatig de sportschool. Naast sporten heeft hij vooral muziek als hobby. Hij bezoekt graag musicals en popconcerten, maar ook naar cabaret gaat zijn interesse uit.

Hoewel hij werkzaam is in de woonsector is hij niet iemand, die steeds oog heeft voor gebouwen. De kwaliteit van de woonomgeving is voor hem belangrijker. In zijn huidige werkomgeving (Oostelijke Mijnstreek) viel het hem op, dat er zo weinig bewaard is gebleven uit het mijnverleden. Hij betreurt dit, maar is wel weer blij met datgene, dat wel bewaard is gebleven. Bovendien kan hij ook genieten van blikvangers als 'Snowworld', dat in de verre omtrek te zien is en 'het glaspaleis' en 'het Gaiapark'.

Kortom, een jonge manager, die de mogelijk- en onmogelijkheden van 'zijn' corporatie kent, maar daarnaast zeker ook de noden van de huurders kent en weet te interpreteren als diezelfde mogelijk- en onmogelijkheden.

# Woonbond roept en wij volgen (graag)!

*Op vrijdag 20 mei heeft de Woonbond opgeroepen om te komen brainstormen over hoe nu verder met het protest tegen de kabinetsplannen.*

*De regering moet sparen aan alle kanten en minister Donner laat zich van alles invallen om zijn huishoudboekje sluitend te krijgen.*

Dus vertrokken leden van Huurdersfederatie de Koepel, Huurdersvereniging Land van Rode en Huurdersraad Kerkrade om 10.30 uur met de trein naar Utrecht om op tijd te arriveren in het Beatrixgebouw. Ronald Paping hield een bewogen speech over hetgeen dat de Woonbond heeft behaald: de 25 extra punten in het WWS is momenteel van de baan! Die slag is nu gewonnen, maar er liggen nog steeds plannen, die een bedreiging zijn voor de huursector. Minister Donner heeft laten weten met nieuwe voorstellen te komen, zoals de mogelijkheid om de kwaliteitskorting in de huurtoeslag sneller te kunnen wijzigen. En dan zijn er nog steeds de bezuinigingen op de huurtoeslag, terwijl dit kabinet weigert om de hypotheekrenteaftrek aan te pakken en de extra huurverhoging van 5% voor huurders met een inkomen van € 43.000 of meer.

De Woonbond heeft een alternatief, dat in de plaats moet komen van de kabinetsmaatregelen en wil de komende maanden steun verwerven voor dit alternatief. Als het kabinet ziet, dat de voorstellen van de Woonbond door een brede meerderheid in de bevolking gedragen wordt, moeten zij de plannen wel bijstellen!

In het alternatieve voorstel van de Woonbond mogen de huren 1% boven inflatie stijgen. Daarin is dan 0,5% huurharmonisatie inbegrepen. Het extra geld moet in de wijkaanpak geïnvesteerd worden,

maar ook in energiebesparing en verantwoordde nieuwbouw.

Op de actiebijeenkomst van 20 mei werd opgeroepen om aan te geven, welk soort acties vanuit de lidorganisaties opgezet kunnen worden. Er werden diverse voorstellen gedaan zoals;

- 1 starters in iedere stad betrekken bij de acties. Dit kan via lokale jeugd- of jongerenraden en studentenvakbonden;
- 2 jongeren bij evenementen benaderen (Pinkpop, Castle of Love);
- 3 flyers maken met slogans zoals: geef de huurprijs een plafond;
- 4 seniorenraden benaderen;
- 5 een huurderskoor vormen;
- 6 iemand zoeken, die een hymne componeert voor dit koor;
- 7 foto's maken van acties, welke doorgestuurd worden naar de Woonbond, die er een 'actieboek' of iets dergelijks van kan maken.

De Woonbond gaat een pamflet ontwikkelen, dat voor de acties gebruikt kan worden en waarin het alternatieve voorstel is uitgewerkt.

De reis naar Utrecht heeft zeker veel los en bewust gemaakt bij de stedelijke huurdersvertegenwoordigers. Men zal de hoofden bij elkaar steken om deze landelijke actie te steunen en er het juiste voor de eigen stad uit te halen.

Tevreden arriveerden de reizigers na een heerlijke maaltijd in Weert om 23.00 uur weer in Kerkrade. Met nieuwe moed om de juiste acties op touw te gaan zetten.



## 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