

# Koepel ROND

JAARGANG 15 | NR. 5 | OKTOBER 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.

Zelfs kleiner gaan wonen voor middeninkomens lastig ..... 'West wint aan ruimte':	2
Visie of beleid .....	3
Federatieberichten .....	4
Vocht en ventilatie.....	6
Vragen van huurders aan de Woonbond .....	7
Veranderde uitzichten .....	8

## Eerste Woonlastenmonitor Kerkrade gereed

*In KoepelRond nr. 2 van dit jaar hebben wij melding gemaakt van de woonlastenmonitor Kerkrade, die de Koepel ontwikkelt. Dit naar aanleiding van de 'Notitie Streefhuurbeleid', die de Koepel voor de LOVK-vergadering van december 2010 had geagendeerd. Daarin werd de bezorgdheid uitgesproken over de woonlasten-ontwikkeling.*

Om de woonlastenmonitor op te kunnen stellen, was een inventarisatie van kerngegevens nodig.

Corporaties hebben gegevens aangeleverd met betrekking tot het huurprijsbeleid, het woningbezit, de woningtoewijzing en de bijkomende woonlasten. De gemeente leverde met name gegevens over heffingen aan en de Koepel gegevens over het aantal vragen met betrekking tot huurbeleid en woonlasten, waarmee huurders bij de Koepel aankloppen.

Ondersteuner Joos Hamer van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum heeft de

gegevens inmiddels in de eerste monitor verwerkt. Tijdens de LOVK-vergadering van 29 september j.l. is afgesproken, dat deze eerste monitor als nulmeting wordt beschouwd en dat jaarlijks aan de hand van nieuwe gegevens gekeken wordt, welke veranderingen zich voordoen en welke maatregelen genomen kunnen worden. De te nemen maatregelen zullen vervolgens vastgelegd worden in prestatieafspraken. Dit laatste wordt opgenomen in de nieuwe mantelovereenkomst prestatieafspraken 2012 t/m 2015, die binnenkort door alle partijen getekend zal worden.

## De Wijk van Morgen

*In het vorige artikel over de ontwikkelingen in Kerkrade-West hebben we het gehad over de grote renovatie in de Dahliastraat en omgeving met 153 woningen.*

De werkgroep renovatie bestaande uit de bewoners, leden van de Huurdersraad, Hestia groep en medewerkers van de BAM heeft intussen al een aantal overlegvergaderingen gehad.

Op de agenda stonden zaken zoals:

- Welke route van renovatie wordt er gevolgd, bijvoorbeeld in welke straat wordt gestart en wanneer?
- Starten met het gereed maken van de modelwoningen.
- Aanvragen van omgevingsvergunningen.

- Het opzetten van een informatiemap.
- Het houden van de huisbezoeken.
- De huurverhogingen die gepaard gaan met deze renovaties.
- Vergoedingsregelingen.

Dit even in vogelvlucht waar deze werkgroep aan moet werken om dit project tot een goed einde te brengen.

Buiten deze werkgroep gaat ook binnenkort de werkgroep Leefbaarheid van start, die meer te maken krijgt met alles wat met de omgeving buiten de woning te maken heeft.

Op dit moment is het allemaal nog in het beginstadium en is er alleen in grote lijnen iets over te schrijven.

Volgende keer hopen wij u meer gedetailleerde informatie te kunnen verstrekken.

## 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

# Zelfs kleiner gaan wonen is voor middeninkomens lastig

*Voor te krap wonende gezinnen met een bescheiden middeninkomen is het een onbereikbaar droombeeld: een eengezinswoning met 3 slaapkamers en een tuin. Maar wat als je met een eveneens bescheiden inkomen in zo'n 'droomhuis' woont, en juist naar kleiner op zoek bent? Ook dan zit verhuizen er niet in.*

De Woonbond vraagt steeds aandacht voor te klein wonende gezinnen met een bescheiden middeninkomen die vanwege de inkomensgrens van 33.614 euro niet meer kunnen verhuizen naar een grotere woning. Vandaag zoomen we in op de mensen die vanwege diezelfde inkomensgrens niet meer weggkomen uit een woning die te groot voor ze is geworden.

#### **Wie wil er kleiner wonen?**

Op [www.ikwilookwonen.nl](http://www.ikwilookwonen.nl), het meldpunt van de Woonbond voor gedupeerden van de inkomensgrens, melden zich veel mensen die kleiner willen gaan wonen. Het gaat vaak om gepensioneerden die van een eengezinswoning naar een seniorenappartement willen doorstromen, maar ook wel om jongere mensen voor wie een eengezinswoning niet meer passend is vanwege lichamelijke beperkingen. Verder gaat het vaak om alleenstaanden en eenoudergezinnen die na een relatiebreuk zijn achtergebleven in een te grote en te dure woning. Twee recente meldingen die de situatie van deze mensen illustreren:

Een gepensioneerde opzichter uit Barendrecht schrijft: 'Wij willen verhuizen omdat onze kinderen de deur uit zijn, wij beiden 65 jaar zijn, ons huis nu veel te groot is en het onderhoud niet meer zo makkelijk gaat als voorheen. Wij staan sinds 2000 ingeschreven voor een andere huurwoning. Wij zouden graag in Barendrecht kleiner willen gaan wonen in een huurwoning. Hierdoor komt er ook een grote woning vrij voor gezinnen met kinderen.

Vanaf 1-1-2011 is de inkomensgrens voor woningen tot een huur van 652,52 euro bepaald op 33.614,00. Omdat ons inkomen circa 20% boven de plotseling vastgestelde inkomensgrens ligt, krijgen wij nu geen aanbiedingen meer voor het huren van een sociale huurwoning.'

'Door scheiding ben ik achtergebleven in een veel te groot en duur huis', meldt een secretaresse uit IJpendam. 'Maar ik zit net boven de norm en mag dus niet een kleinere en goedkopere woning huren. Voor een vrije sector woning is mijn inkomen weer te laag! En voor een hypotheek helemaal te weinig... Dus geen weggkomen aan... En dus ook geen doorstroming... Ik zou mijn huis met liefde aan een gezin gunnen, maar dankzij de regering blijft deze giga vijfkamerwoning bezet door 1 volwassene met kind.'

#### **Woningruil meestal geen alternatief**

Is woningruil met een te krap wonend gezin een voor de hand liggend alternatief voor deze mensen? Ook dat is door de inkomensgrens erg lastig geworden. De Woonbond ontving diverse meldingen van mensen die een geschikte ruilpartner hadden gevonden, maar die toch niet konden ruilen. De standaardprocedure bij woningruil is dat de bestaande huurcontracten worden ontbonden en dat er nieuwe huurcontracten worden gemaakt. In die situatie geldt de inkomensgrens ook.

#### **Woonbond wil hogere inkomensgrens**

De Woonbond vindt dat corporaties weer in staat moeten worden gesteld ook huishoudens met een bescheiden middeninkomen goed en betaalbaar te huisvesten. Daarom moet de inkomensgrens voor de toewijzing van corporatiewoningen met een huur onder de 652 euro worden verhoogd. De bond zal dat bepleiten tijdens rondetafelgesprekken van de Tweede Kamer.

# Visie of beleid

## Visie (gedachten)

De Stadsdeelvisie 2020 Kerkrade-West, *West Wint aan ruimte*, het mooie blauwe boekje, is één van de informatiebrochures die voor met name de bewoners uit Kerkrade-West is gemaakt en waarin wordt gesproken over wat er mogelijk in de komende jaren tot 2020 zal kunnen gebeuren. E.e.a. wordt geïllustreerd met foto's en tekeningen.

Bij de pagina met het hoofdstuk *Een aantrekkelijke wijk is een veilige wijk* zijn twee plaatjes geplaatst; 1 plaatje van nu en 1 plaatje van de toekomst!

Er zijn bewoners die zien, dat bij het plaatje van de toekomst hun woning verdwenen is!

Maar een visie betekent niets meer of minder, dan hoe de toekomst er uit zou kunnen gaan zien.

Deze visie (gedachten) is tot stand gekomen tijdens bijeenkomsten waar bewoners, bewonersorganisaties, gemeente, provincie en architecten hebben gesproken over de krimp in Kerkrade West en wat eenieder van zijn buurt of wijk zou willen maken.

Slopen van slechte woningen, bouwen van duurzame en betaalbare huur- en koopwoningen, het realiseren van wijkwinkels, beter openbaar vervoer, meer groen, watercreaties etc.

Al deze wensen zijn gebundeld in allerlei brochures, nota's en op deze wijze verwerkt en als informatie naar de bewoners teruggebracht.

## Beleid (plannen)

De reacties die nu van alle bewoners, projectgroepen en andere belangstellenden worden ontvangen worden omgezet in min of meer vastere plannen, die beleidsplannen worden genoemd.

Ook deze plannen worden weer voorgelegd aan al degenen, die te maken hebben met de visie (gedachten) en beleid, dus ook weer de bewoners die opnieuw hun reactie kunnen geven op dit beleid.

Ook nu is nog steeds niets definitief.

Wanneer er een moment komt dat de uiteindelijke plannen gerealiseerd gaan worden, wordt de bewoner of eigenaar van een woning die mogelijk zou gaan verdwijnen, tijdig op de hoogte gebracht.

Maar wanneer dit gebeurt, kan niemand met zekerheid zeggen.

Voorlopig blijft deze visie nog een gedachte.

Wij hopen, dat wij bij u met deze uitleg een stukje onrust weg hebben kunnen nemen.

Op dit moment wordt nog een visie ontwikkeld m.b.t. Noord en Oost. Vanzelfsprekend gelden hier dezelfde procedures als hier boven beschreven.

voor na



## CITAAT VAN DE MAAND



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

*'De woonvisie van Donner zal geen bloedbad worden en beperkt maatschappelijk effect sorteren. Aanval en verdediging van de laatste bolwerken: hypotheekrenteaftrek, huurprijsregulering, huurtoeslag en huurbescherming zullen gewoon doorgaan.'*

**Lex de Boer**, directeur van SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting) in het kwartaalblad *Het Experiment* van september 2011.

# 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:

**1 december 2011**

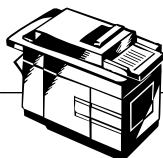
Kopij dient uiterlijk

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 kostprijs afspraken gemaakt worden. De mogelijkheid voor sorteren bestaat ook.

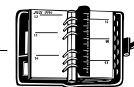
## ALGEMENE LEDENVERGADERING

Op 14 september j.l. werd de tweede algemene ledenvergadering 2011 van HF de Koepel gehouden. Voorafgaand aan het officiële gedeelte hield Tom van Vliet, de energieadviseur van de gemeente Kerkrade een presentatie over het werk van de energieadviseur. Tijdens het officiële gedeelte werd de contributie voor 2012 vastgesteld, evenals de begroting voor dat jaar. De secretaris deed verslag van de activiteiten tussen maart en september en verder werden mededelingen gedaan over:

- een presentatie van de Koepel over het thema krimp tijdens de komende Provinciale Vergadering van de Woonbond;
- de uitspraak van de kantonrechter m.b.t. de kosten van ramen wassen (zie ook de vorige KoepelRond);
- de door de Koepel i.s.m. ondersteuner Joos Hamer opgestelde woonlastenmonitor;
- op handen zijnde symposia en cursussen.

Met betrekking tot het laatste werd nogmaals aangegeven, dat het altijd mogelijk is om een cursus van de Woonbond in Kerkrade te laten plaatsvinden, wanneer daar voldoende belangstelling voor is.

## AGENDA



### Vergaderingen

maandag 14 november *Provinciale Vergadering van de Nederlandse Woonbond te Roermond*

woensdag 30 november *Algemeen Bestuursvergadering van HF de Koepel*

### Cursussen

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

woensdag 9 november *Cursus 'Prestatieafspraken'*

donderdag 10 november *Cursus 'Puntentelling: woningwaarderingstelsel'*

maandag 21 november *Cursus 'Burenoverlast'*

dinsdag 29 november *Cursus 'Huurrecht voor gevorderden'*

## 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*

# Donner schendt wet, huurders dagen Staat voor de rechter

*De Nederlandse Woonbond en de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) hebben de Staat der Nederlanden gedagvaard in een kort geding. De huurdersorganisaties willen dat de rechter minister Donner van BZK verbiedt om de huurmaatregel in te voeren die de maximale huren in schaarstegebieden sterk verhoogt. Zij stellen dat de minister niet bevoegd is om deze maatregel te treffen en dus handelt in strijd met de wet.*

Inzet van het kort geding is de voorgenomen wijziging van het Woningwaarderingsstelsel (WWS). In een tiental schaarstegebieden (140 gemeenten) wordt het aantal woningwaarderingspunten afhankelijk van de WOZ-waarde met 15 of 25 punten verhoogd. Daardoor stijgt de maximale huur, respectievelijk met 73 of 123 euro per

maand. Minister Donner wil de maatregel op 1 oktober feitelijk in werking laten treden.

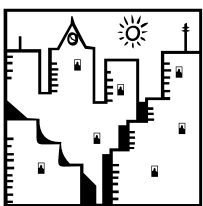
De Woonbond en de HA voorzien grote problemen als de maatregel in werking treedt. Huurwoningen in steden met een groot woningtekort (zoals Amsterdam, Utrecht en Den Bosch) worden onbetaalbaar. Het gat tussen bestaande huurprijzen en nieuwe huurprijzen wordt enorm. Hierdoor zal de doorstroming volledig stokken. Vele tienduizenden huurwoningen kunnen door de maatregel geliberaliseerd worden, waardoor het beschikbare aanbod aan betaalbare woonruimte drastisch zal slinken. Ook de wettelijke huur- en huurprijsbescherming van huurders wordt ernstig uitgehold.

De Woonbond en de HA zijn van mening dat minister Donner zeer onzorgvuldig heeft gehandeld bij de behandeling van zijn voorstel in de Eerste en Tweede Kamer. Nadat zijn voorstel om de maximale huren van alle huurwoningen in heel Nederland

met 123 euro te verhogen door de Tweede Kamer naar de prullenbak was verwezen, heeft hij plompverloren een nieuw voorstel voor advies naar de Raad van State gestuurd. Dit terwijl hij in een eerdere brief aan de Kamer zelf aangaf dat deze regeling niet mogelijk is zonder wetswijziging. Kennelijk handelt hij willens en wetens in strijd met de wet. Het nieuwe voorstel is ook nooit aan het parlement voorgelegd, wat in strijd is met alle beginselen van behoorlijk bestuur.

Ook de handelwijze van de Raad van State (RvSt) is zeer opmerkelijk. De Woonbond en de Vereniging Sociale Advocatuur Nederland hebben brieven aan de RvSt gestuurd, waarin zij een groot aantal wettelijke bezwaren en belemmeringen tegen de maatregel hebben ingebracht. De RvSt heeft daar totaal geen acht op geslagen en een zogeheten 'blanco' advies uitgebracht. Dit geeft de minister de mogelijkheid de Kamers volledig te passeren, in het geval die geen kritische vragen stellen.

## 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)

# Vocht en ventilatie

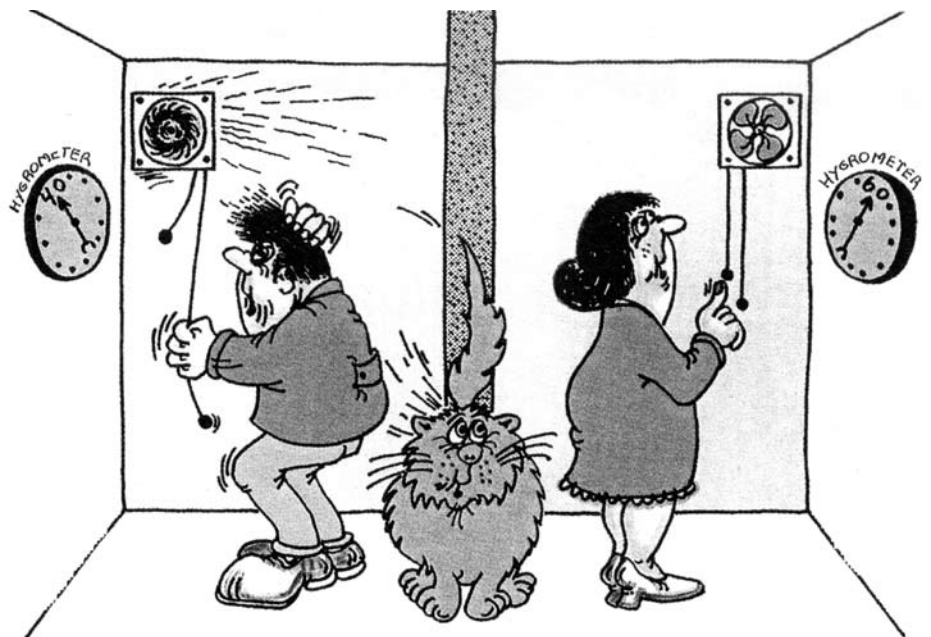
*Goede isolatie van de woning scheelt veel stookkosten. Maar in een goed geïsoleerd huis is regelmatig ventileren wel noodzakelijk, anders neemt het vocht in huis teveel toe en zien schadelijke stoffen kans om op te hopen. En dat kan gezondheidsproblemen opleveren.*

De bewoners, huisdieren en planten in huis produceren dagelijks ongeveer tien liter vocht. Dat komt door de waterdamp die vrijkomt bij alle activiteiten waarbij water betrokken is, zoals douchen, afwassen en het drogen van de was. Ook raakt de lucht vervuild door kookluchtjes en rook. Ventilatie voert die vochtige en vervuilde lucht af, maar hiervoor moet wel verse lucht in de plaats komen. Gebeurt dit niet, dan wordt de binnenlucht ongezond en ontstaan vochtproblemen, zoals schimmelvorming.

Er zijn vele mogelijkheden om vochtige en vervuilde lucht in huis te voorkomen. Ze variëren van eenvoudige aanpassingen tot hele verbouwingen van het huis.

## TIPS VENTILATIE IN HUIS

- Voortdurend ventileren via open ventilatieroosters of een open klepraampje is de makkelijkste manier van ventileren en helpt vochtproblemen in huis te voorkomen.
- Elke dag een kwartiertje luchten levert gemakkelijk extra luchtverversing.
- Kook met de deksels op de pannen om waterdamp te verminderen; droog bij het dweilen de vloer goed na.
- Ventileer extra tijdens/na het douchen, het koken en bij het gebruik van een condenswasdroger



## Zijn de servicekosten voor huurders te hoog?

*Veel huurders beklagen zich over de hoge servicekosten. Vindt u dat uw servicekosten te hoog zijn of niet? In de maand oktober kunnen huurders hun mening geven over deze stelling via [www.Woonbond.nl](http://www.Woonbond.nl)*

Het komt in de praktijk voor dat er kosten bij de huurder in rekening worden gebracht die de verhuurder voor zijn rekening hoort te nemen, of dat er voor diensten moet worden betaald, die niet geleverd zijn. De

vraag is of hier gesproken moet worden van incidenten of van een structureel probleem.

Servicekosten worden door verhuurders in rekening gebracht voor diensten en activiteiten die zij aan de huurder leveren. Omdat een verhuurder geen winst mag maken op zijn service, is het redelijk te veronderstellen dat die servicekosten nooit te hoog zijn. Daar tegenover staat dat een verhuurder er geen financieel belang bij heeft om de kosten ervan zo laag mogelijk te houden, omdat sowieso alle kosten mogen worden doorberekend.

Eens met de stelling dat de servicekosten te hoog zijn, is Henk Cornelisse, directeur van Facility Specialists. Volgens hem betalen huurders vaak te veel servicekosten. Zijn bedrijf wordt door woningcorporaties ingehuurd om hun servicepakket door te lichten. Oneens met de stelling is Odette van Kemp, manager verhuur en beheer van studentenhuisvester Vestia Stadswonen. Zij zegt: 'Wij proberen gewoon een goed en slim inkoopbeleid te voeren. We zitten er immers voor de huurders.'

Bij de stelling van de maand gaat het echter vooral om de mening van de huurder.

## Heb ik na de sloop nog recht op een sociale huurwoning?

Kunnen huurders die meer dan 33.614 euro verdienen na sloop of renovatie nog terecht in een sociale huurwoning?

*'De woningcorporatie wil onze woning gaan slopen of rooveren, waarschijnlijk is ons flatcomplex in 2015 aan de beurt. Wij maken ons zorgen, en vragen ons af hoe het zit met de inkomensgrens die tegenwoordig geldt. Wij verdienen samen ongeveer 35.000 euro bruto per jaar. Hebben we na sloop of renovatie nog wel recht op een sociale huurwoning? Een dure huurwoning of een koopwoning kunnen we helemaal niet betalen! Heeft het zin om nu al op zoek te gaan naar een andere betaalbare woning?'*

We kunnen ons voorstellen dat u bezorgd bent over de mogelijke sloop of renovatie van uw woning. Per 1 januari 2011 zijn de regels voor woningtoewijzing inderdaad gewijzigd. Woningcorporaties moeten minimaal 90% van de vrijgekomen woningen met een huur tot 652,52 euro aan huishoudens toewijzen die minder verdienen dan 33.614 euro per jaar.

Tot 10% van de vrijkomende woningen mogen ze toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Veel gemeenten hebben afgesproken dat ze binnen deze 10% 'vrije ruimte' vooral huurders helpen van wie de woning wordt gesloopt of gerenoveerd.



### Voor stadsvernieuwingsurgenten geen inkomensgrens

Huurders van woningen die worden gesloopt krijgen vaak vervangende woonruimte aangeboden of een stadsvernieuwingsurgentie. Dat gebeurt meestal pas als bekend is wanneer de woningen gesloopt gaan worden. Met een stadsvernieuwingsurgentie moet u zelf op zoek naar een nieuwe woning, maar daarbij krijgt u wel voorrang op andere woningzoekenden, ook als uw inkomen hoger is dan de inkomensgrens. Om vervangende woonruimte of een stadsvernieuwingsurgentie te krijgen moet u wel een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd.

### Zonder urgentie op zoek naar een dure woning

Als u zonder stadsvernieuwingsurgentie op zoek gaat naar een nieuwe woning moet u inderdaad rekening houden met de nieuwe inkomensgrens. Wie meer verdient dan 33.614 euro op jaarbasis komt alleen nog in aanmerking voor woningen met een huurprijs boven de 652,52 euro per maand. In uw situatie is nog niet bekend wanneer er gesloopt of gerenoveerd gaat worden. Als u nu vast op zoek zou gaan naar een nieuwe huurwoning krijgt u dus ook te maken met de inkomensgrens.

### Let bij renovatie op de contracten die huurders krijgen

Wordt uw woning uiteindelijk niet gesloopt, maar gerenoveerd dan is het belangrijk om te letten op het huurcontract dat u na de renovatie krijgt. Als de huidige huurcontracten behouden blijven dan hanteert de corporatie ook geen inkomensgrens. Maar als de corporatie van plan is om na de renovatie nieuwe huurcontracten aan te bieden, let dan goed op. In dat geval mag de corporatie eisen dat u aan de nieuwe inkomensgrens voldoet, al hebben ze ook de vrijheid om u binnen de 10% vrije toewijzingsruimte toch te huisvesten. Het is daarom belangrijk om u goed te laten informeren over de plannen die uw corporatie heeft.

### Doe navraag bij uw huurdersorganisatie of bewonerscommissie

Bij plannen voor sloop of renovatie maakt de woningcorporatie vaak afspraken met de plaatselijke huurdersorganisatie of bewonerscommissie, die worden vastgelegd in een sociaal plan. Het is dus hoe dan ook verstandig om na te vragen of er al zo'n plan in de maak is. Overweeg ook of u zelf actief kunt worden bij uw bewonerscommissie of huurdersorganisatie. Sloop of renovatie is ingrijpend voor alle betrokken huurders. Hoe meer huurders daarbij hun krachten bundelen, hoe meer invloed u hebt op de plannen die uw corporatie uiteindelijk maakt.

Tenslotte, tussen nu en 2015 kan er nog veel gebeuren. Sloopplannen kunnen weer worden afgeblazen, uw inkomen kan veranderen en het kan ook nog zijn dat de inkomensgrens naar boven wordt bijgesteld. De Woonbond zet zich in ieder geval in voor een hogere inkomensgrens, onder andere via het meldpunt [www.ikwilookwonen.nl](http://www.ikwilookwonen.nl).

# Veranderde uitzichten

Wie herinnert zich niet het pand van Wijnen's Eldorado op de hoek van de Grupellostraat en de Einderstraat?

In 2009 viel het ten prooi aan de slopershamer, maar al gauw werd begonnen met de bouw van een appartementencomplex op het vrijgekomen grondstuk.

Enkele maanden geleden trokken de eerste bewoners in de nieuwe huurappartementen van WS Land van Rode.

De hoek van de Grupellostraat en de Einderstraat heeft inmiddels een veranderd uitzicht.



Foto boven: Wijnen's Eldorado wordt gesloopt.

Foto boven: Het appartementencomplex in aanbouw.

Foto boven: Het appartementencomplex klaar en bewoond.