

# Koepel ROND

JAARGANG 14 | NR. 2 | APRIL 2010

## 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 gesprekken)

EMAIL koepel\_96@hetnet.nl

SITE www.huurderswerkkerkrade.nl

De redactie beslist over plaatsing van ingezonden stukken.

### REDACTIELEDEN

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

VORMGEVING Karin Veldkamp

OPLAGE 275 stuks

In dit nummer o.a.

Aedes en Woonbond pal voor

|  |   |
|--|---|
| betaalbare huursector .....              | 2 |
| Jonge energieadviseurs .....             | 3 |
| 'MIMI' in Eigelshoven .....              | 4 |
| Even voorstellen:                        |   |
| Frans van der Reijden .....              | 5 |
| Federatieberichten .....                 | 6 |
| Vraag van huurders aan de Woonbond ..... | 7 |

## Huurders zijn veel meer aan wonen kwijt dan kopers'

*Huurders besteden 37 procent van hun inkomen aan wonen, terwijl dat percentage voor kopers 26 procent is. Dit blijkt uit het nieuwe Woonbondonderzoek Nederland 2009. De belangrijkste reden van dit verschil in woonlasten is volgens de onderzoekers dat het besteedbaar inkomen van huurders veel lager is dan dat van kopers.*

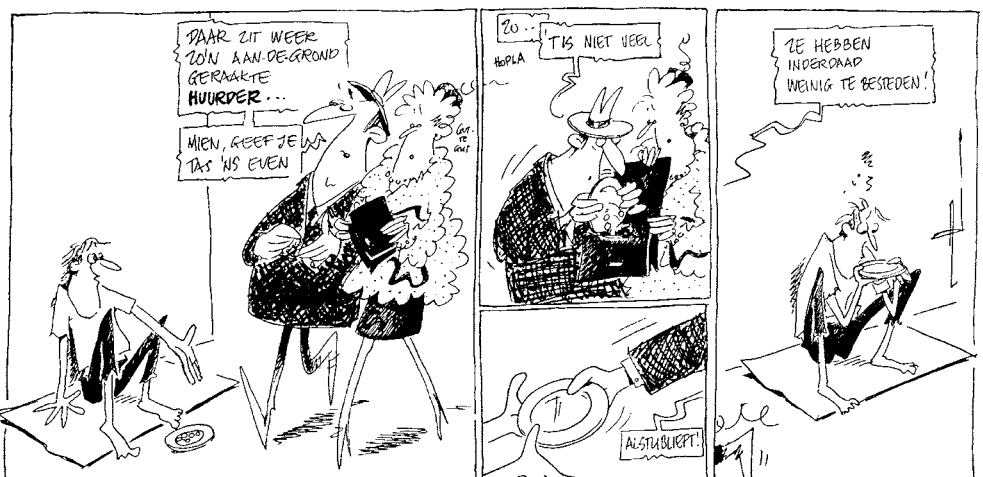
Huurders hebben jaarlijks gemiddeld 23.200 euro te besteden en kopers, oftewel de eigenaar-bewoners, 43.300 euro. Uit de cijfers blijkt volgens de Woonbond zonneklaar dat huurders nog steeds worden achtergesteld. Directeur Ronald Paping vindt het dan ook volkomen logisch dat er steeds meer stemmen opgaan om de hypotheekrenteaf trek aan te pakken. 'Het is onredelijk om in tijden van bezuiniging de hogere inkomens in de koopsector zwaar te blijven subsidiëren, terwijl huurders relatief veel hogere woonuitgaven hebben', aldus Woonbonddirecteur Ronald Paping.

Huurders ontvangen gemiddeld 50 euro per maand aan huurtoeslag. Kopers worden daarentegen met 200 euro per maand gesubsidieerd, via de hypotheekrenteaf trek. Daarbij hebben eigenaar-bewoners ook nog eens het voordeel dat zij meer toeslag krijgen voor zorg en kinderopvang. De hoogte van hun toeslag wordt namelijk berekend

over hun inkomen, nadat de hypotheekrente daarvan is afgetrokken, waardoor de toeslag hoger uitvalt.

Huurders maken maandelijks gemiddeld 440 euro aan huur over aan hun verhuurder, dat is 23 procent van hun netto-inkomen. Kopers zijn (voor veel betere woningen) aan netto woonuitgaven gemiddeld 490 euro kwijt, 16 procent van hun inkomen. Ook hier zijn huurders dus duidelijk slechter af. Kijken we wat verder terug in de tijd dan blijkt dat de woonquote van huurders sinds 1986 aanzienlijk is gestegen, terwijl die van kopers nagenoeg gelijk is gebleven.

Overigens blijkt bij de bijkomende woonlasten vooral de stijgende uitgaven voor energie van grote invloed te zijn op de woonlasten. Deze bijkomende kosten zijn de afgelopen drie jaar met 17 procent gestegen. De Woonbond is dan ook blij dat er de afgelopen jaren veel tijd en energie is gestoken in energiebesparing, met name in de corporatiesector.



# Aedes en Woonbond staan pal voor betaalbare huursector

*Aedes vereniging van woningcorporaties en de Nederlandse Woonbond willen de ondoelmattigheden in de huursector aanpakken, maar vinden de gevolgen van een aantal voorstellen van de ambtelijke werkgroep Wonen onevenwichtig.*

De koopkracht van huurders met een bescheiden middeninkomen lijkt harder te worden aangetast dan van eigenaar-bewoners en er wordt een aantal varianten genoemd die de sociale huursector dreigt uit te kleden. Tevens zijn Aedes en de Woonbond fel gekant tegen het voorstel om corporaties bezitsbelasting te laten betalen omdat dit leidt tot hogere huren.

Wel willen de twee verenigingen afspraken maken over een extra bijdrage die de huursector kan leveren aan maatschappelijke volkshuisvestelijke doelen, zoals leefbaarheid en energiebesparing.

Dit zeggen Aedes en de Woonbond in een eerste gezamenlijke reactie op de presentatie van het rapport van de werkgroep Wonen over mogelijke besparingen op de woningmarkt. In het rapport staan scenario's waarbij fors bezuinigd wordt ten koste van huurders. Met name huurders met een bescheiden middeninkomen (tussen de € 33.000 en € 40.000 bruto per jaar) worden in de varianten hard aangepakt. Aedes en de Woonbond vinden dat een brede, betaalbare en sociale huursector noodzakelijk is voor een stabiele toekomst. De sociale huisvesting in Nederland is een enorme verworvenheid die bijdraagt aan

de sociale cohesie en de inkomenspositie van lagere en bescheiden inkomens. Bezuinigingen moeten naar draagkracht gevonden worden. Daarom pleiten Aedes en de Woonbond voor maatregelen waarbij de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Dat betekent dat bezuinigingen vooral gevonden moeten worden in de beperking van de hypotheekrenteaftrek. De komende jaren is volgens Aedes en Woonbond een gematigd huurbeleid noodzakelijk en de huurtoeslag moet onverkort in stand blijven. Het uitverkopen van het corporatiebezit om het begrotingstekort terug te dringen, wordt ten stelligste afgewezen. Een brede corporatiesector dient maatschappelijke belangen, zoals het tegengaan van segregatie en brengt daarmee stabiliteit in de samenleving,

## CPB weer kritisch over rol corporaties

*Vooruitlopend op een integrale woningmarktstudie heeft het CPB (Centraal Plan Bureau) wederom een kritisch document geschreven over de corporatiesector.*

Een belangrijke pijler van de sector is om de huur van sociale huurwoningen 'kunstmatig' laag te houden. Volgens het CPB komt daardoor veel geld niet terecht bij de doelgroep, is er sprake van oneerlijke concurrentie met commerciële projectontwikkelaars en leidt de situatie tot rechtsongelijkheid onder huurders. Veelvuldig verwijst het CPB in zijn essay naar de gang van zaken bij Rochdale en Woonbron om aan te geven dat corporaties activiteiten doen die ze niet behoren te doen. Het CPB ziet drie beleidsrichtingen om de

door het CPB gesignaleerde problemen te voorkomen:

- versterking van het toezicht door de overheid;
- volledige verschuiving van de vaststelling van de huren naar het rijk, gekoppeld aan overdraagbaarheid van de vermogens van corporaties;
- verkleining van de corporatiesector door het uittreden van corporaties uit het bestel, gecombineerd met het terugvloeiën van het vermogen naar de overheid.

Opvallend is dat het CPB weer met een visiedocument komt dat een volkshuisvestelijke en rekenkundige onderbouwing ontbeert. Ook wordt alleen naar de huursector gekeken en niet naar de integrale woningmarkt (sociale huur, particuliere huur en koopsector). Doe je dat laatste, dan blijkt dat het

met die lage huren heel erg meevalt. De matiging van de sociale huren is grotendeels te zien als een compensatie van de opwaartse druk op de huurprijzen door de hypotheekrenteaftrek en het restrictieve ruimtelijk ordeningsbeleid.

Evenals het CPB is de Woonbond zeer kritisch over de gang van zaken bij Rochdale (fraude) en Woonbron (te ruime taakopvatting), maar in de commerciële huursector gaat het er ook lang niet altijd doelmatig en rechtmatig aan toe. Het CPB doet er goed aan om eens het onlangs verschenen boek *De vastgoedfraude* van van der Boon en van der Marel te lezen.

De Woonbond vindt dat corporaties een goed instrument zijn om huren betaalbaar te houden en de leefbaarheid te bevorderen. Wel moet de inkadering verbeterd worden en het toezicht versterkt worden (de eerste optie van het CPB). Dit wordt geregeld in de zogenaamde Herzieningswet die momenteel bij de Raad van State ligt. De Woonbond hoopt dat deze, ondanks de kabinetscrisis, snel behandeld zal worden.

# Jonge energieadviseurs

Eind 2009 schreef de gemeente Kerkrade een prijsvraag uit: 'Wie bedenkt het beste klimaatidee'. Scholen, verenigingen en andere organisaties konden een idee insturen met de kans een mooie prijs te winnen. Winnaar van de eerste prijs werd de St. Ursulaschool met het idee om van afval een mini-windmolen te maken. Daarnaast deed deze school ook nog diverse voorstellen om energie te besparen. Ook HBV Engerhof bedacht een idee om binnenshuis meer energie te besparen en daarmee het klimaat gunstig te beïnvloeden. De HBV werd daarmee ook tot winnaar uitgeroepen.

De gemeente bracht beide winnaars samen voor een wel heel bijzonder project:

Leerlingen van de groepen 6 en 8 van de St. Ursulaschool gingen bij bewoners van de Engerhof op bezoek om onderzoek te doen naar het energieverbruik en -gedrag van die bewoners. 21 bewoners van de Engerhof werkten hieraan mee. Aan de hand van een checklist noteerden de leerlingen hoe hoog de thermostaat van de cv overdag en 's nachts ingesteld was, hoeveel spaarlampen er in huis waren, welk energielabel de wasmachine en de wasdroger had of er tochtstrippen aanwezig waren en of er radiatorfolie en leidingisolatie was. Hun bevindingen hebben zij uitgewerkt in een rapport.

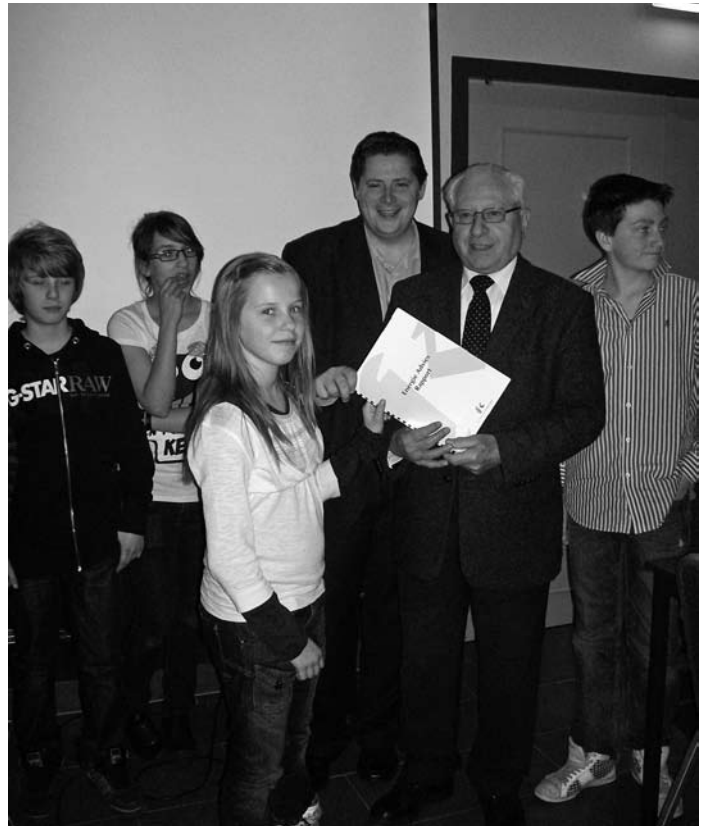
Woensdagmorgen, 31 maart, kwamen de leerlingen en de bezochte bewoners van de Engerhof bijeen in de Wieëtsjaf op de Markt in Kerkrade. Na het genot van koffie, frisdrank en vlaai mochten de leerlingen de resultaten van het onderzoek presenteren.

Wethouder Krewinkel, voor wie deze dag zijn laatste als wethouder van milieu was, memoreerde de aanleiding van het project en gaf vervolgens het woord aan 2 leerlingen van de St. Ursulaschool, die via een powerpointpresentatie de resultaten toelichtten. Maar daarnaast gaven zij ook adviezen, zoals het verplaatsen van de thermostaat, omdat deze niet op de goede plaats zat of het aanbrengen van radiatorfolie en/of leidingisolatie.

Na afloop bedankte Ton v.d. Velden, beleidsmedewerker klimaat van de gemeente Kerkrade, de leerlingen voor hun fantastische presentatie en bood één van de leerlingen voorzitter Esser van de HBV Engerhof een Energie Advies Rapport aan.

Dhr. Esser sprak in zijn dankwoord met veel respect voor de kinderen, die dit project hebben uitgevoerd. De ouderen in de Engerhof hebben veel van hen geleerd en hij hoopte, dat de kinderen op de ingeslagen weg verder gaan. De jeugd heeft immers de toekomst. Verder bedankte hij met een presentje mevrouw Beaumont van de Engerhof, die voor de circa 60 (!) kinderen op de dag, dat zij het onderzoek uitvoerden, wafels had gebakken, die zeer in de smaak waren gevallen.

Na anderhalf uur gingen de kinderen weer naar school en de ouderen huiswaarts, allen een mooie ervaring rijker.



Leerlinge St. Ursulaschool biedt de heer Esser het Energierapport aan.



Mevrouw Beaumont krijgt een bloempetje als dank voor het wafels bakken.

# 'MIMI' in Eygelshoven

*Minder Installatie Meer Isolatie, afgekort MIMI is een pilot van Woningstichting Wonen Heuvelsteden en betreft het bouwen van 2 patiowoningen aan de Brandtstraat, hoek Kommerveldlaan in Eygelshoven. Niet zomaar patiowoningen, maar woningen met speciale energiebesparende maatregelen, zoals 20,5 cm dikke steenwolplaten in de spouwmuur, driedubbelglas in de kozijnen en extra geïsoleerde deuren.*

Daarnaast onderzoekt Wonen Heuvelsteden nog 2 bouwconcepten. In hetzelfde project zullen 3 woningen gebouwd worden met 10 cm dikke steenwolplaten in de spouwmuur, dubbel HR++ glas in de kozijnen en een zonnecollector van 2,3 m<sup>2</sup> op het dak en 1 woning wordt als zogenaamde passiefwoning uitgevoerd.

De passiefwoning krijgt dezelfde bouwkundige thermische schil als de MIMI-woning en als extra zullen de kozijnen inclusief glas en deuren voldoen aan de Duitse passief norm. De bouwkundige details worden ook aangepast om de koudebruggen te minimaliseren. Zo wordt de fundering rondom geïsoleerd. Voor de koeling van de woning wordt de wtw-unit (= warmteterugwininstallatie) gekoppeld aan een koel-unit, die voorzien is van slangen gevuld met water, die op een diepte

van 1,5 meter in de grond gelegd zullen worden om te koelen. In de zomer wordt het water gekoeld door de aarde, waarbij door een wisselaar de lucht in de wtw gekoeld wordt. Ook hier wordt op het dak een zonnecollector aangebracht en wel een van 6 m<sup>2</sup>. Dit is trouwens de eerste passiefwoning, die in Parkstad gebouwd wordt.

De bouwconcepten worden met elkaar vergeleken. Daarbij zijn de bouwkosten en het energieverbruik het belangrijkste. Wanneer de verwachting uitkomt, dat de MIMI-woning een lager energieverbruik zal hebben dan een woning, waarbij de onderhoudskosten voor de installaties beperkter zullen zijn, is het mogelijk dat deze woning een vast nieuw bouwconcept voor huurwoningen van WS Wonen Heuvelsteden gaat worden.

## Kerkrade-West maakt begin met Limburgse wijkenaanpak

*Binnen de Limburgse Wijkenaanpak zijn in Parkstad Limburg vijf wijken aangewezen als pilotproject. Daarvan is Kerkrade-West er één. De gemeente, woonmaatschappij Hestiagroep, Parkstad Limburg en de Provincie Limburg hebben de krachten gebundeld en gaan werken aan een integrale gebiedsontwikkeling als basis voor concrete investeringen en projecten in deze wijk.*

Op woensdag 24 maart j.l. vond de startconferentie plaats. Deze stond in het teken van brainstormen over een nieuwe identiteit voor Kerkrade-West. Door middel van workshops werd door bovengenoemde initiatiefnemers samen met bewoners en afgevaardigden van organisaties, die in de wijk actief zijn, gewerkt aan het in beeld brengen van de uitgangssituatie en werd nagedacht over ontwikkelingsrichtingen. De resultaten hiervan worden uitgewerkt in een stadsdeelvisie. Centraal staat hierbij de krimp in deze regio. Krimp heeft niet alleen negatieve gevolgen voor een regio, maar biedt ook kansen om de kwaliteit van wonen en leven te versterken. De nu gestarte gezamenlijke aanpak heeft tot doel de wijk Kerkrade-West, die bestaat uit de buurten Heilust, Spekholzerheide, Kaalheide, Gracht en Terwinselen, duurzaam te herontwikkelen en te transformeren om de leefbaarheid te versterken en in te spelen op de effecten van de demografische krimp.



*Kommerveldlaan in augustus 2009 voor de sloop.*

EVEN VOORSTELLEN . . .

## Frans van der Reijden

VOORHEEN AMBTENAAR SOCIALE  
DIENST EN NU MEDEWERKER  
VEILIGHEIDSHUIS.

*Frans van der Reijden is geboren, getogen en nog steeds woonachtig in Heerlen, maar zijn 'werkhart' ligt in Kerkrade.*

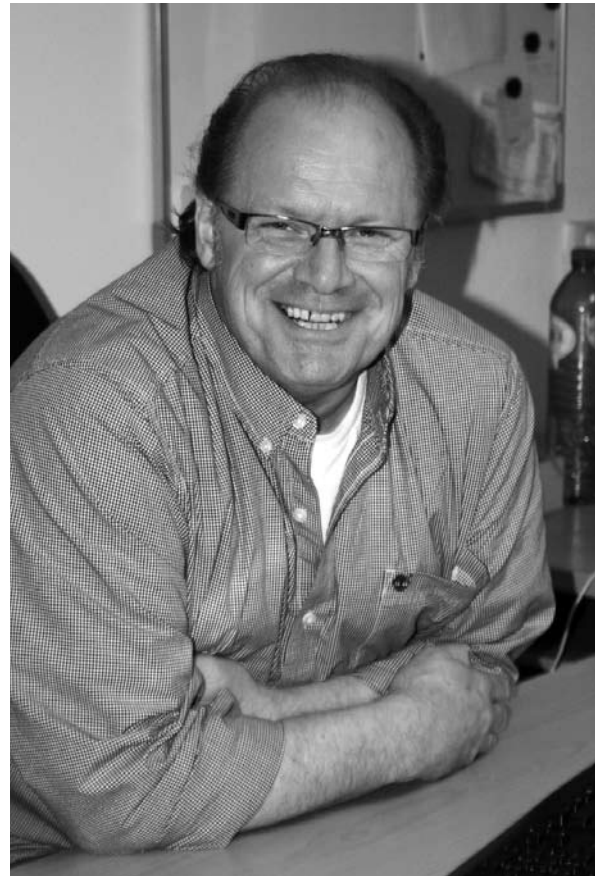
Hij startte ooit bij de sociale dienst in Eygelshoven toen het nog een aparte gemeente was. De taken van de toenmalige sociale dienst waren zeer uitgebreid en soms gecompliceerd.

Na samenvoeging van de gemeentes Kerkrade en Eygelshoven in 1982 wisselde hij van de sociale dienst naar de afdeling onderwijs in Kerkrade. Omdat hij zeer bij de jeugd betrokken was en is, werkte hij jaren als leerplichtambtenaar. Hier heeft hij de bijnaam 'spijbelsheriff' gekregen.

Vanaf 1995 werkte hij weer bij de sociale dienst in Kerkrade en heeft hij zich bezig gehouden met 'vervangende huursubsidie', 'bijzondere bijstand' en 'bijdragen voor sociaal culturele activiteiten'. Van hem kan men zeggen, dat hij een vooruitstrevende en vooruit denkende, sociale ambtenaar is, die met hart en ziel voor de minderbedeelden de sociale wetten toepaste.

Sinds kort heeft hij zijn werkplek in het Veiligheidshuis. Hij heeft hier als doelgroepen 'Jeugd' en 'Ex-gedetineerden'. In het Veiligheidshuis komen medewerkers van verschillende instanties samen om erop toe te zien dat mensen voor wie dit nodig is weer de weg in de maatschappij vinden. De instanties, die in het Veiligheidshuis samen werken zijn de politie, openbaar ministerie, gemeente, reclassering, verslavingszorg, penitentiaire instellingen en leerplicht. Het gaat meestal om erg complexe gevallen, die deze medewerkers moeten afhandelen en in goede banen moeten leiden.

*Frans van der Reijden: 'De meeste ex-gedetineerden willen graag terug in de maatschappij en een eerste vereiste daarbij is goede huisvesting. Dan kan men ook weer werk krijgen en een geregeld leven gaan leiden.'*



Voor de afwisseling ontspant Frans van der Reijden zich dan bij hedendaagse muziek, ook om zijn dochter bij te houden. Hij woont met zijn vrouw (die aan het Arcus College docente is) en dochter in Heerlen en de letterlijke afstand tussen thuis en werk heeft hij nodig om afstand van zijn werk te kunnen nemen. Soms komt hij heel sportief op de fiets naar zijn werk, maar dat is een uitzondering.

Hij verzamelt reisgidsen van de hele wereld maar veel reizen zit er voor hem (nog) niet echt in. Dat doet zijn dochter wel. Zij is inmiddels 19 en studente culturele antropologie. Een grote hobby van hem is het bestuderen van de geschiedenis en de manier van branden van voornamelijk Single Malt Whisky. Hiervoor is hij in een club die zo af en toe natuurlijk ook 'preuvenementen' organiseert om echt een woordje mee te kunnen praten over de eigenschappen van de 4 hoofd- en bijna 40 verschillende ondersoorten whisky. Sommige flessen mag hij zijn eigen noemen, maar dit is een erg kostbare hobby. Alle 120 verschillende merken in huis te hebben zit er dan ook nog niet in.

Ook hoopt hij in de nabije toekomst weer stukken te kunnen schrijven. Hij deed dat

al voor de kranten van zijn vroegere werkplekken, maar hij heeft het nu nog te druk met zijn nieuwe baan en moet zich hier echt in verdiepen. Maar hem kennende, gebeurt dat toch op korte termijn, want hij zet graag zijn gedachten op papier om anderen erbij te betrekken.

Zijn grotere zorg op het moment is echter om altijd adequate huisvesting voor zijn cliënten te vinden. In de maatschappij is er een grote drempel tegenover ex-gedetineerden. Maar hij is ervan overtuigd, dat hem dat ook gaat lukken. De meeste mensen willen immers graag terug in deze maatschappij en een eerste vereiste daarbij is goede huisvesting. Dan kan men ook weer werk krijgen en een geregeld leven gaan leiden.

Zijn wens is iedereen, naar alle mogelijkheden van het sociale net, te kunnen helpen om een redelijk bestaan te kunnen leiden, zonder ergens in een verdomhoekje zijn of haar leven te moeten slijten. Voor hem telt iedereen in deze maatschappij mee.

Sommige mensen hebben gewoon soms wat meer aandacht en hulp nodig en die geeft hij graag. Zo hoopt hij dit werk nog lang te kunnen uitvoeren.

# 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:

**10 juni 2010**

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

## ALGEMENE LEDENVERGADERING

Op 17 maart j.l. werd de eerste algemene ledenvergadering van 2010 gehouden. Tijdens deze vergadering werden de jaarverslagen van secretaris en penningmeester vastgesteld. Er was een aantal aftredende bestuursleden en ook enkele nieuwe kandidaten voor het bestuur. Aftredend en niet herkiesbaar waren Jo Prevo (HV Land van Rode), Jo Gielgens en René Sulmann (beiden HV St. Pietersrade) en Pierre Willems (HV Eygelshoven). Aftredend en wel herkiesbaar waren Elly Jacobs (HR Kerkrade Hestia), Pascal Kockelkorn (HV St. Pietersrade), Henk Kortsmid (HV Eygelshoven), Agnes Pelzer en Marianne Plag (beiden Samenwerkingsverband Particuliere Huursector). Zij werden allen herkozen.

Gekozen werden verder de kandidaten Pierre Gielgens en Johanna Smeets (beiden HV St. Pietersrade), alsmede Marion van Kan en Marianne Ramakers (beiden HV Land van Rode).

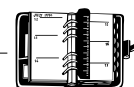
## ONDERSTEUNING HUURDERSFEDERATIE

De professionele ondersteuning door het Kennis- en Adviescentrum van de Nederlandse Woonbond is door mev. Joos Hamer overgenomen van dhr. Jos Aal.

Met ingang van april van dit jaar zal zij het bestuur ondersteunen en terzijde staan bij het lokaal overleg en het overleg met Meander Wonen.

Wij zullen Joos binnenkort nader aan u voorstellen.

## AGENDA



### Vergaderingen

|          |        |   |
|----------|--------|---|
| woensdag | 2 juni | Algemeen bestuursvergadering van HF de Koepel                   |
| maandag  | 7 juni | Provinciale Vergadering van de Nederlandse Woonbond te Roermond |

### Cursussen

De volgende cursussen worden door het Woonbond Kennis- en Adviescentrum in Utrecht gegeven:

|          |        |  |
|----------|--------|--|
| maandag  | 10 mei | Cursus 'Lezen van de jaarrekening'       |
| woensdag | 19 mei | Cursus 'Zelfaangebrachte voorzieningen'  |
| maandag  | 31 mei | Cursus 'Invloed op het onderhoudsbeleid' |

Overigens bestaat de Nederlandse Woonbond dit jaar 20 jaar. Dit zal op **zaterdag 20 november** in Amsterdam met een symposium en de verkiezing van 'de huurdersorganisatie van het jaar' gevierd worden. Noteer deze datum alvast in uw agenda!

## 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 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*

# Vraag VAN HUURDERS AAN DE WOONBOND

## De verhuurder stelt de renovatie steeds uit. Mag dat?

*Ik zou in 2007 moeten verhuizen vanwege renovatie, maar dat wordt steeds uitgesteld. Ik hoor telkens dat ik binnen twee tot drie jaar moet verhuizen en dat de verhuurder niets meer wil opknappen. Maar telkens duurt dit langer. De verhuurder wil niet garanderen dat ik bijvoorbeeld nog minimaal tien jaar kan blijven. Hij wil niet meewerken aan onderhoud en ook geen vergelijkbare woning aanbieden die ik voor langere tijd zelf zou kunnen opknappen. Wat kan ik doen?*

Dat uw verhuurder plannen heeft om uw woning (ingrijpend) te renoveren, waarbij u eventueel niet meer in het huis zou kunnen terugkeren, is geen reden om niets meer aan onderhoud te hoeven doen. De verhuurder is en blijft verplicht om gebreken aan uw woning te verhelpen als u die (schriftelijk) kenbaar heeft gemaakt. Zo nodig kunt u dat via juridische stappen afdwingen, ongeacht de toekomstplannen van de verhuurder met de woning.

Het is natuurlijk vervelend als een aangekondigde renovatie steeds wordt uitgesteld. Daardoor heeft u geen zekerheid over uw toekomst in uw huidige woning en dat ontmoedigt u begrijpelijkerwijs om zelf uw woning naar eigen smaak aan te passen, aangezien u uw eventuele investering het liefst niet op korte termijn verloren ziet gaan als de renovatie zich alsnog aan-

dient. Een garantie dat de verhuurder uw huis voor een bepaald aantal jaren 'met rust' zal laten kunt u wel vragen, maar die is helaas niet wettelijk af te dwingen.

Mocht de renovatie dermate ingrijpend zijn dat u niet in de woning kunt blijven wonen of dat u op z'n minst gedwongen bent tijdelijk te verhuizen, dan heeft u recht op een verhuiskostenvergoeding van minimaal € 5.327,- als u zelfstandige woonruimte huurt van een woningcorporatie. Als u niet in uw huidige woning kunt terugkeren moet de verhuurder daarnaast aantonen dat er passende andere woonruimte voor u beschikbaar is.

De wet die ook huurders van commerciële verhuurders het recht geeft op een verhuiskostenvergoeding bij sloop en renovatie, werd op 27 februari van kracht. Het moment van verhuizen bepaalt of de verplichte (minimum) verhuiskostenvergoeding geldig is. Het minimumbedrag, dat geldt voor zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen, werd op 1 maart verhoogd van € 5.264,- naar € 5.327,-

## Wij krijgen geen afrekening van de servicekosten. Wat nu?

*Nadat wij een aantal jaren wel een afrekening van de servicekosten hebben ontvangen, is dat nu alweer enkele jaren niet meer het geval.*

*Wel wordt jaarlijks bij de huurverhoging aangegeven wat de nieuwe, hogere servicekosten worden. Het gaat niet om dramatische bedragen, maar toch. Zeker als er geen afrekening komt. Wat kunnen we doen?*

Zolang er geen afrekening van de servicekosten is verstrekt, heeft u het recht om een verhoging van het voorschot te weigeren. U kunt dan dus het 'oude' voorschot blijven betalen.

Verstrekt de verhuurder wel (een) afrekening(en), dan is het allereerst van belang de in rekening gebrachte kosten goed te controleren. Biedt de afrekening daarvoor onvoldoende aanknopingspunten, dan



kunt u de verhuurder opheldering vragen, bijvoorbeeld over de gehanteerde verdeelsleutel over de woningen. Daarnaast kunt u op basis van artikel 7: 259 lid 4 Burgerlijk Wetboek (BW) inzage vragen in alle rekeningen, contracten en andere documenten die aan de afrekening ten grondslag liggen.

Krijgt u geen inzage in de onderliggende stukken of bent u het daarna oneens met de in rekening gebrachte kosten, dan kunt u de huurcommissie vragen uitspraak te doen over de servicekostenposten waarmee u het niet eens bent. U kunt dat nog doen tot twee jaar nadat u de afrekening over het betreffende jaar had moeten ontvangen. Een voorbeeld: de afrekening van 2007 had u uiterlijk op 30 juni 2008 moeten ontvangen, waarna u die in geval van een geschil nog tot en met 30 juni 2010 ter beoordeling aan de huurcommissie kunt voorleggen.

Voor de afrekening van 2006 en eerder kunt u dus niet meer bij de huurcommissie terecht. De afrekening daarvan had u namelijk uiterlijk op 30 juni 2007 moeten ontvangen, waarna u nog tot en met 30 juni 2009 de huurcommissie had kunnen inschakelen. Vanaf 1 juli 2009 was dat dus niet meer mogelijk. U kunt eventueel in 2006 te veel betaalde servicekosten dan niet meer van de verhuurder terugvorderen. En de verhuurder kan vanaf die datum geen bijbetaling meer verlangen van in 2006 door de huurders te weinig betaalde servicekosten.



# 300 Euro extra koopkracht door energiebesparing

*Energiebesparing in huurwoningen verlaagt de woonlasten van huurders, verbetert de kwaliteit van de lokale woningvoorraad en draagt bij aan het lokale klimaatbeleid. Huurders krijgen het steeds moeilijker door bezuinigingen op de huurtoeslag, de stijging van gemeentelijke heffingen en de energieprijzen. Ook de Nederlandse Woonbond vindt het van groot belang om hun kwetsbare financiële positie snel te verbeteren door energiebesparende maatregelen aan hun woningen. Verbetering van twee energielabelstappen aan een woning kan zo'n 300 euro per jaar opleveren. En dat is een flink bedrag voor huurders met een smalle beurs. Energiebesparing is dus ook sociaal koopkrachtbeleid.*

Onderstaande tabel van Milieu Centraal geeft een indicatie van de besparingen door isolatiemaatregelen. Milieu Centraal gaat uit van een woning met vloeroppervlak van 50 m<sup>2</sup>, een dak van 70 m<sup>2</sup> en een gevel van 25 m<sup>2</sup>. Er is gerekend met isolatiemateriaal met een isolatiewaarde (R) van 1,3 m<sup>2</sup>.K/W. Uitzondering is de vloerisolatie, daarbij is R 2,5 m<sup>2</sup>.K/W.

| Maatregel  | Gemiddelde besparing (m <sup>3</sup> aardgas/jaar) | Gemiddelde besparing (€/jaar*) | Terugverdiëntijd**                         |
|--|--|--------------------------------|--|
| Naden en kieren aanpakken  | 80   | 49                             | 1 jaar (zelf doen)                         |
| Isoleren schuin dak-onverwarmde zolder                             | 308  | 188                            | 4 jaar (laten doen)<br>2 jaar (zelf doen)  |
| Isoleren schuin dak-verwarmde zolder                               | 714  | 436                            | 9 jaar (laten doen)                        |
| Isoleren zoldervloer-onverwarmde zolder                            | 510  | 311                            | 2 jaar (zelf doen)                         |
| Isoleren bodem van kruipruimte                                     | 140  | 85                             | 7 jaar (laten doen)                        |
| Isoleren vloer van begane grond                                    | 190  | 116                            | 5 jaar (zelf doen)<br>11 jaar (laten doen) |
| Isoleren binnenzijde buitengevel                                   | 500  | 305                            | 3 jaar (zelf doen)                         |
| Isoleren bestaande spouwmuren                                      | 450  | 275                            | 3 jaar (laten doen)                        |
| Isoleren buitenzijde buitengevel                                   | 550  | 336                            | 11 jaar (laten doen)                       |
| Vervanging enkel glas door gewoon dubbel glas (20 m <sup>2</sup> ) | 268  | 163                            | 23 jaar (laten doen)                       |
| Vervanging enkel glas door HR++ glas (20m <sup>2</sup> )           | 462  | 282                            | 14 jaar (laten doen)                       |

\* Gerekend is met een gasprijs van 0,61 euro/m<sup>3</sup> (prijspeil 2009).

\*\* De terugverdiëntijd is de tijd die het duurt voordat u de investering heeft terugverdiend, via de besparing op energiekosten. Hierbij is geen rekening gehouden met subsidies, energieprijstijging of rente.

Uit onderzoek blijkt dat huurders in 2006 5% van hun inkomen aan energie kwijt waren, terwijl dat voor kopers 4% was. Dit aandeel stijgt voor huurders sneller dan dat van eigenaarbewoners. Verder blijkt dat huishoudens met de laagste inkomens inmiddels 7,5% van hun budget kwijt zijn aan gas en elektriciteit. Bijna het dubbele van het landelijke gemiddelde (4%). Bijna tweederde van de huurders behoort tot de inkomensgroep die minder dan 24.000 euro te besteden heeft. Ruim de helft van deze inkomensgroep woont in een huis met enkel glas.

De gemeente Kerkrade, de 4 woningcorporaties en Huurdersfederatie de Koepel hebben begin 2009 het tweede Convenant Energiebesparing afgesloten. Daarin is o.a. afgesproken, dat de corporaties bij onderhoud en/of renovatie streven naar een energielabel B of minimaal een verbetering van 2 klassen in het energielabel, dat zij hun woningen voorbereiden op toepassing van duurzame energietechnieken en dat zij zullen werken op basis van de Trias Energetica. Binnen onze gemeente is er dus al volop aandacht voor verbetering van huurwoningen met het resultaat, dat de energiekosten voor de desbetreffende huurder naar beneden kunnen.

## KOPIËREN BIJ De Koepel



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

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

De kosten bedragen voor (80 gr. papier)

|              |    |        |
|--------------|----|--------|
| enkelzijdig  | A4 | € 0,07 |
| dubbelzijdig | A4 | € 0,10 |
| enkelzijdig  | A3 | € 0,10 |
| dubbelzijdig | A3 | € 0,13 |

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

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

# Leefbaarheidsonderzoek onder huurders van Hestia

*Woonmaatschappij Hestiagroep wil graag van haar huurders weten wat zij vinden van hun buurt. Wat vinden zij van de speel-mogelijkheden en het groen? Missen zij bepaalde voorzieningen? Wat vinden zij van de veiligheid? Welke ideeën leven er om de buurt te verbeteren?*

In onze regio is al veel onderzoek op dit terrein gedaan, maar vaak vanuit een andere invalshoek en niet specifiek onder huurders. Woonmaatschappij Hestiagroep vindt het belangrijk dat haar huurders prettig wonen in een fijne buurt. Omdat men op dit moment onvoldoende inzicht heeft in de leefbaarheid in de buurten in Kerkrade-West, Nieuwenhagen en Schaesberg, waar het woningbezit van Hestia van bijna 6.000 woningen zich bevindt, wordt dit onderzoek gehouden. Leefbaarheid wordt vanuit vier invalshoeken benaderd: woning en woonomgeving, leefklimaat, veiligheid en voorzieningenniveau. Aan de hand van stellingen kunnen de bewoners hun mening geven en daarnaast ook nog een rapportcijfer per thema.

Men hoopt door de reacties een duidelijker beeld te krijgen hoe de bewoners de leefbaarheid in hun buurt waarderen. Men ziet het onderzoek als een 0-meting, zodat men weet op welke punten verbeteringen nodig zijn en wat men als verhuurder daar aan kan doen. Samen met de bewoners en de gemeenten gaat men aan de slag met de re-

sultaten. Het is de bedoeling om het onderzoek over een paar jaar te herhalen, zodat duidelijk wordt of de doelstellingen bereikt zijn.

Om deelname aan het onderzoek aantrekkelijk te maken, worden 10 cadeaubonnen van 50 euro verloot onder de inzenders van het onderzoek.



## HUURLECTUUR

Het komt steeds vaker voor dat woningcorporaties hun huurders de mogelijkheid bieden de huurwoning te kopen. Via de Vereniging Eigen Huis kunnen huurders, die hierover meer informatie willen hebben het pdf-bestand *Uw huurwoning kopen* (27 pagina's) tegen de prijs van € 6,50 downloaden.

In de publicatie staat het hele proces van aanbod tot koop beschreven, inclusief uitgebreide informatie over de financiële mogelijkheden.

Kijk op [www.eigenhuis.nl/webpublicaties](http://www.eigenhuis.nl/webpublicaties)



## SURF OOK EENS NAAR...

[www.latenwenederlandmooiermaken.nl](http://www.latenwenederlandmooiermaken.nl)  
een site van een werkgroep van ondernemers, die een brede discussie over ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland op gang wil brengen. Hun motto over duurzaam bouwen: 'niet meer bouwen, dat is pas duurzaam!' Kijk vooral ook naar het filmpje, waarin werkgroepleden hun opvatting over het verbeteren van de ruimte in Nederland geven.

**NEDERLAND MOOIER MAKEN**

actueel | onze visie | werkgroep leden | reageer | inloggen

- ARTIKEL VOLKSKRANT
- LWNMM FILM
- IN GESPREK MET...
- DE LANDKAART
- IN GESPREK MET MINISTER CRAMER
- 5 DECEMBER WERKGROEP IN GESPREK MET MINISTER CRAMER
- ARIKEL FD
- ADVIES AAN VROM 'MOOI NEDERLAND'

**ARTIKEL VOLKSKRANT**  
De werkgroep geeft in een opiniestuk van de Volkskrant van 22 maart 2010 haar visie op duurzaam bouwen. Niet meer bouwen dat is pas duurzaam! Lees het artikel [hier](#).  
[Terug omhoog](#)

**LWNMM FILM**  
De werkgroep heeft een filmpje gemaakt. Werkgroepleden Ton van Oosten, Joris Deur en Jacques Boev geven hun opvattingen over het verbeteren van de ruimte in Nederland. Bekijk het filmpje [hier](#).  
[Terug omhoog](#)

**IN GESPREK MET...**  
De werkgroep is momenteel druk bezig met het opstellen van een nieuw advies. Het afgelopen jaar zijn er veel nieuwe rapporten gepubliceerd over onderwerpen die de werkgroep een tijd meer aandacht wordt besteed aan de Ruimtelijke Ordening. Het advies zal inhoudelijk ingaan op de volgende twee onderwerpen.

- bijsturen op huidig en nieuw bedrijventerreinenbeleid
- verdicht steden en cluster activiteiten

Ter voorbereiding is de werkgroep in gesprek gegaan met:

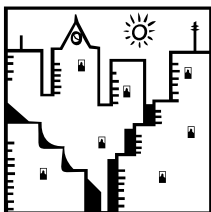
- Tweede Kamer leden
- Beleid en programmamakers VROM
- Gedeputeerden RO (staat nog gepland)

Tevens zit de werkgroep in een oriëntatie fase om te kijken of zij een concreet project op kunnen pakken, welk kan dienen als goed voorbeeld.  
[Terug omhoog](#)

**DE LANDKAART**  
Wilt u de landkaart van de werkgroep ontvangen? (A1 formaat)  
Dat kan:  
Als u een gewoon interesse hebt, voor discussiestuk of als u eens een andere mening wilt horen? of.....  
Stuur dan een mail naar [secretary@spring-associates.com](mailto:secretary@spring-associates.com)

## 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 Heuvelsteden**  
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)