

Koepel ROND

JAARGANG 14 | NR. 1 | FEBRUARI 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 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 • Karin Tiedtke • Marianne Plag • Frans Tiggelman • Jan van Weert •

VORMGEVING Karin Veldkamp

OPLAGE 275 stuks

In dit nummer o.a.

Schuldenproblematiek:

'Vroeg eropaf'	4
Even voorstellen:	
Tom van Vliet, energieadviseur	5
Federatieberichten	6
Vraag van huurders aan de Woonbond	7
Overheveling huurtoeslag naar corporaties is onzalig plan	8
Verandering HBC Hoogbouwflats ..	9

Lokaal overleg steeds meer een 'één-tweetje'

In 1997 zijn de gemeente Kerkrade, de Kerkraadse woningcorporaties en Huurdersfederatie de Koepel een convenant 'Lokaal Overleg Volkshuisvesting Kerkrade' aangegaan. Uitgangspunt was en is, dat volkshuisvestingsbeleid een zaak is van drie partijen: de lokale overheid, de verhuurders en de woonconsumenten.

In het convenant is o.a. afgesproken dat alle partijen op basis van gelijkwaardigheid deelnemen aan het overleg en dat het overleg informeel, opiniërend en adviserend van aard is. De onderwerpen die tijdens het overleg aan de orde kunnen komen zijn de prestatieafspraken tussen partijen, de herstructurering van stadsdelen, subsidieverordeningen, alsmede de belangen van de woonconsumenten en de wijze waarop partijen hieraan vorm en inhoud geven. Het convenant is iedere keer voor 4 jaar afgesloten en het laatste dateert van mei 2006 en dient dus dit jaar geëvalueerd en gecontinueerd te worden.

De Huurdersfederatie zal deze evaluatie aangrijpen om zeer kritisch te kijken naar de uitvoering van het convenant, zoals hierboven omschreven.

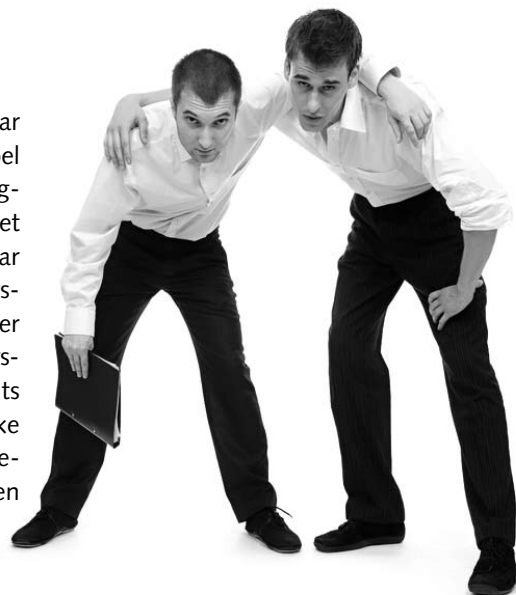
Waarom zeer kritisch?

Welnu, met name de afgelopen twee jaar werden de afgevaardigden van de Koepel een paar keer geconfronteerd met afzeggingen van de geplande vergaderingen. Niet omdat de vergadering niet doorging, maar omdat de aanwezigheid van de huurdersfederatie daarbij niet 'gewenst' was. Verder zijn de bijeenkomsten, waarbij de huurdersfederatie wel aanwezig is meestal slechts informatief. Van advisering is geen sprake en voorbereiding en bespreking van geagendeerde onderwerpen met de eigen achterban is vrijwel onmogelijk, omdat de agenda (indien de huurdersfederatie

bij de vergadering wel gewenst is) pas kort voor de vergadering wordt toegestuurd.

Tijdens zulke vergaderingen blijkt, dat gemeente en corporaties bilateraal al veel besproken hebben. Niet dat wij als huurdersfederatie hier bezwaar tegen hebben. Wij hebben dit echter wel, wanneer onze achterban – de huurdersraden en huurdersverenigingen – ons laat weten, dat ook zij nauwelijks betrokken wordt bij het beleid van de corporatie.

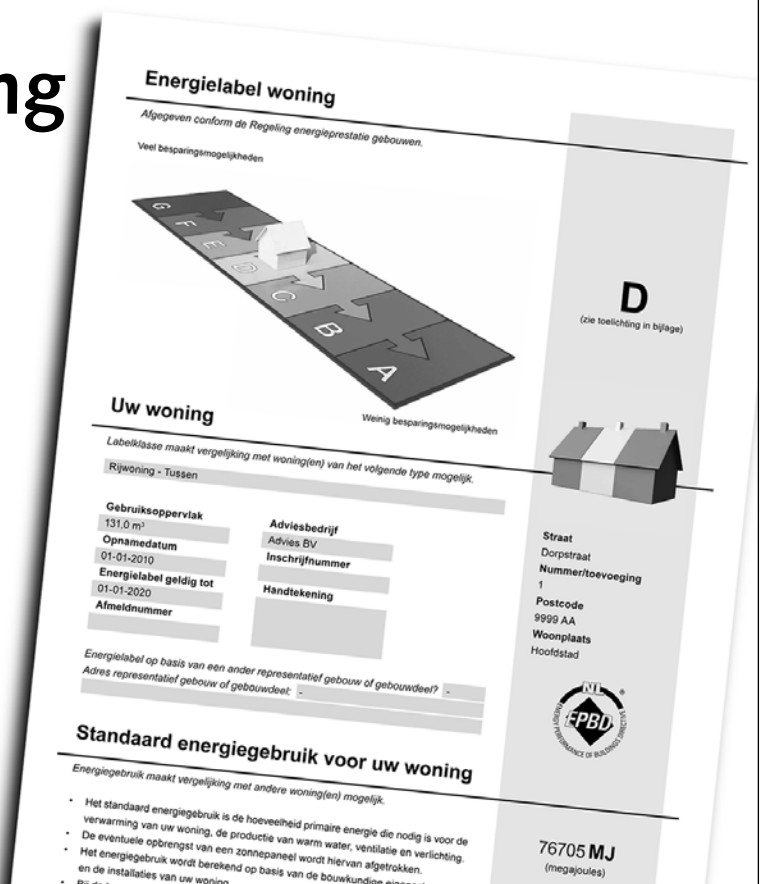
Een gelijkwaardige positie tegenover de partners in het lokaal overleg wordt o.i. hierdoor ondermijnd. In een nieuw convenant zal daarom nadrukkelijker *de bereidheid van alle partijen om met elkaar overleg te voeren* moeten worden opgenomen.



Energielabel woning

Het vernieuwde energielabel ziet er anders uit. Dit zijn de belangrijkste wijzigingen:

- Een schematische tekening op het voorblad toont in één oogopslag in welke energieklasse de woning is ingedeeld.
U ziet direct of er veel besparingsmogelijkheden zijn.
- Het type woning is afgebeeld. Bij woningen van hetzelfde type kunt u de labelklassen met elkaar vergelijken.
- Het totale energieverbruik voor de woning is uitgesplitst in elektriciteit, gas en eventueel warmte. Dit helpt om gerichte energiebesparende maatregelen te nemen.
- Per geadviseerde energiebesparende maatregel geeft het label een standaard toelichting.
- Een tabel op het derde blad toont de labelklasse en de berekende energie-index.
Ook de labelklassen A+ en A++ zijn hier te zien.



Huurprijzen vrije sector gedaald in 2009

De prijzen van huurwoningen in Nederland boven de 600 euro per maand zijn in 2009 met 9,71% gedaald (ten opzichte van 2008). Dit meldt Pararius.nl, de grootste website voor huurwoningen in de vrije sector.

Landelijk daalden de huurprijzen gemiddeld meer dan in de vier grote steden. De grootste daling vond plaats in Amsterdam met 7% gevolgd door Utrecht met bijna 6%. Amsterdam is nog altijd de duurste stad in Nederland om te huren. De huurprijzen liggen er gemiddeld 25% hoger dan in de rest van de grote steden. Volgens Jasper de Groot, directeur van Pararius.nl, zijn de huurprijzen momenteel terug richting het niveau van 2007. De Groot: 'Het effect van de kredietcrisis op de markt voor huurwoningen tekent zich op dit moment af. Het aanbod op Pararius is gegroeid tot bijna 12.000 huurwoningen in de vrije sector. Een stijging van meer dan 50% over het afgelopen jaar.

We verwachten dat het aanbod huurwoningen dat op de markt komt zich het komende jaar zal stabiliseren. De verwachting is echter ook dat de vraag naar huurwoningen veel minder hard zal stijgen, iets dat wederom een stabiliserend effect heeft op de huurprijzen.'

Verschillen per provincie

Volgens de berekeningen van Pararius is Friesland met 8,06 euro per m2 de goedkoopste provincie om een woning te huren. In Noord-Holland betaalt men met 16 euro per m2 het dubbele. Dit beeld is enigszins vertekend daar de meeste woningen in Noord-Holland in Amsterdam worden aangeboden, wat het gemiddelde voor de gehele provincie beïnvloedt. Na de top-3 Noord-Holland (16 euro per m2), Zuid-Holland (12,28 euro per m2) en Utrecht (11,91 euro per m2), mogen Limburg (10,24 euro per m2), Noord-Brabant (10,07 euro per m2) en Drenthe (10,05 euro per m2) zich tot de duurste huurprovincies van Nederland rekenen. In alle andere provincies ligt de gemiddelde huurprijs per m2 tussen de 8 en 10 euro per m2 per maand.

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.



'Heroverwegen gaat over dragen van verantwoordelijkheid.'

Stelling van **professor Goos Minderman**, (bijzonder hoogleraar Public Governance aan de VU te Amsterdam) tijdens de kaderdag van de Nederlandse Woonbond, waarop hij zijn visie op de heroverwegingsoperatie met betrekking tot het wonen uiteenzette.

Bouw nieuwe winkelpanden voor leegstand?

Locatus, een onderzoeksbureau dat gespecialiseerd is in winkelvastgoed, heeft vastgesteld dat het aantal leegstaande winkelpanden in 2009 met 9 procent is gestegen. Vooral in het tweede deel van 2009 sloot een dramatisch aantal winkels de deuren als gevolg van de economische malaise.



In concrete cijfers betekent dit dat van de ruim 210.000 verkooppunten 5,4% leeg staat en dat het aantal leegstaande panden in de tweede helft van 2009 met 2.139 toenam.

Voor de provincies Limburg en Zeeland kampen met leegstand en volgens Locatus is dit niet alleen een gevolg van de crisis, maar ook van de bevolkingskrimp. Voor deze provincies gelden leegstandspercentages van 7,26% (Zeeland) en 8,56% (Limburg). Directeur Zandbergen van Locatus verwacht zelfs, dat het aantal leegstaande winkelpanden in deze provincies nog verder zal toenemen als gevolg van verdere daling van de bevolking en de vergrijzing. Huurdersfederatie de Koepel is altijd zeer kritisch geweest over centrumplannen met weer zoveel vierkante meters winkelruimte erbij. Gezien bovenstaande cijfers vragen wij ons dan ook echt af of de bouw van nieuwe winkelpanden niet voor de leegstand bestemd is.

**SURF
OOK
EENS
NAAR...**

www.huurdersvereniging.nl
voor heel veel informatie van
en voor huurders in Nederland.

De informatieve website
van en voor
HUURDERS in NEDERLAND



Er schuin tegenaan kijken... In (on)weer en wind



Is er een parallel te trekken tussen de politiek en het weer?

Op het eerste gezicht zou je zo zeggen van niet, maar bij nadere beschouwing...

'Veel wind maken' doen al onze politici als ze in de verkiezingstijd zitten.

We weten dat de houding 'zoals de wind waait, waait m'n rokje' een gemeengoed is bij onze karig bedeelde amateurpolitici en dat dit tegenwoordig ook wel 'voortschrijdend inzicht' heet.

Desalniettemin 'vangen ze veel wind als hoge bomen'. Het gebeurt maar zelden, doch nu hebben de Parkstad-bestuurders van Minister van der Laan 'de wind van voren' gekregen, omdat er geen fatsoenlijke plannen waren gemaakt om uit de besluiteloosheid te geraken betreffende de krimpproblematiek.

Elk klein meningsverschil wordt een storm als het niet zo botert tussen coalitie en oppositie.

Een dooddoener bij uitleg aan de burgers is: 'er is geen wolkje aan de lucht'.

Om niet meteen te moeten toegeven zal men vaak de zaak willen 'bevrozen'.

Ook op een ander gebied is de link tussen politiek en het weer gemakkelijk te leggen, als politici hun eerder gedane beloften 'op ijs leggen'.

En na de verkiezingen komen de kiezers 'van de regen in de drup'.

En als klap op de vuurpijl: Politici zijn net 'zo veranderlijk (of betrouwbaar?) als het weer'.



Woonbond bepleit inkomensgrens van 38.000 euro voor sociale huurwoning

Nieuwe EU-regels bepalen dat woningcorporaties na 1 april dit jaar geen sociale huurwoningen meer mogen verhuren aan huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.000 per jaar. De Woonbond pleit ervoor die grens op te trekken naar € 38.000, zodat ook huishoudens met een inkomen net boven modaal in de toekomst in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Woonbonddirecteur Ronald Paping licht deze visie toe in de rubriek Optiek van het Financieele Dagblad (30 januari).

Volgens Paping valt er het nodige af te dingen op de Europese bemoeienis met onze volkshuisvesting. De staatssteun voor corporaties is minimaal, zeker als je dat afzet tegen de sociale en maatschappelijke doelen die corporaties realiseren: het betaalbaar huisvesten van lagere inkomens en mensen met een handicap, een grote bijdrage aan lokale volkshuisvestingsopga-

ven en de vele inspanningen in de wijken. Bovendien is het niet aan Brussel om te bepalen hoe wij in Nederland de volkshuisvesting vorm geven. Ook al hebben we als Woonbond regelmatig kritiek op het functioneren van corporaties, toch zijn wij tevreden met onze Nederlandse brede sociale huursector. Dat leidt tot een betere betaalbaarheid, een goede onderhouds-

staat van huurwoningen en leefbare, gemengde wijken.

Dat neemt de wens niet weg om grenzen te stellen aan het werkgebied van corporaties. Die moeten immers gericht blijven op het betaalbaar en goed huisvesten van mensen die moeilijk elders aan een koop- of huurwoning kunnen komen. Hier ligt volgens de Woonbond ook de sleutel om tot een goed compromis tussen de corporaties en de minister te kunnen komen; een compromis dat ook voor de Europese Commissie aanvaardbaar is. De inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen moet zodanig zijn dat ook bescheiden middeninkomens nog een beroep kunnen doen op betaalbare woningen.

'VROEG EROPAF'

Om in een vroegtijdig stadium schuldschuldenproblematiek aan te pakken, hebben de gemeente Kerkrade, de woningcorporaties Wonen Zuid, Land van Rode, Hestiagroep en Wonen Heuvelsteden, Stichting Impuls, Kredietbank Limburg en RIMO (Regio-nale Instelling Maatschappelijke Opvang) het convenant 'Vroeg eropaf' ondertekend, waarmee zij proberen huurders te beschermen tegen problematische huurachterstanden, extra incassokosten en soms zelfs woningontuiming.

Het komt regelmatig voor dat mensen met huurschulden ook andere schulden hebben. De woningcorporaties kunnen huurders met een dreigende problematische huurschuld (met hun toestemming) a melden bij Stichting Impuls. Deze stichting probeert samen met de huurder om binnen 28 dagen een oplossing te vinden voor zowel de huurder als de woningcorporatie. Wanneer dit niet lukt, omdat er ook nog andere schulden blijken te zijn, kan Impuls de hulp van de Kredietbank Limburg inroepen. In de regel zal de Kredietbank een schuldrege-

lingstraject starten, waarmee men probeert een oplossing voor alle bestaande schulden te vinden.

Wanneer er naast huurschulden ook nog sprake is van extreme overlast of onrechtmatige bewoning, kan de huurder ook aangemeld worden bij RIMO, die deze huurders hulp kan aanbieden.

Overigens kan iedereen met een schuldenproblematiek zich melden bij de Kredietbank Limburg of bij de Stichting Impuls om samen naar een oplossing voor de ontstane situatie te zoeken. Ook wanneer men geen huurschuld heeft, maar andere schulden is 'Vroeg eropaf' altijd de beste manier van handelen.

PRIJS VOOR HBV ENGERHOF

Samen met de Ursulaschool viel de HBV Engerhof in de prijzen van de onlangs door de gemeente uitgeschreven prijsvraag *Het beste klimaatproject*.

Het bestuur van de HBV ging op de foto met de leerlingen van de Ursulaschool en wethouder Krewinkel, die de prijzen uitreikte.



EVEN VOORSTELLEN . . .

Tom van Vliet

ENERGIEADVISEUR VAN DE GEMEENTE KERKRADE

Sinds november 2009 heeft de gemeente Kerkrade een energieadviseur, die mensen thuis adviseert over de verschillende manieren waarop zij energie en dus geld kunnen besparen door het nemen van eenvoudige maatregelen.

Tom van Vliet is voor deze functie aangenomen en het doet ons genoeg u aan hem te mogen voorstellen.

Tom is 32 jaar, woont in Eygelshoven en is alleenwonend.

Hij volgde aan de MTS de studierichting bouwkunde en vervolgde deze studie op de HTS. Hier haalde hij wel zijn propedeuse, maar ging vervolgens aan het werk. Hij werkte via detachering bij verschillende bouwbedrijven als calculator, werkvoorbereider en inkoop.

Toen hij 3 maanden werkloos was, kreeg hij het aanbod om energieadviseur te worden. Het project *Energieadviseur Kerkrade* is een dienst, die de gemeente in nauwe samenwerking met Wonen Heuvelsteden en de Provincie Limburg uitvoert. Het project komt voort uit het gemeentelijk sociaal klimaatbeleid, waarvan één van de doelstellingen is om nieuwe banen te scheppen. Tom heeft een jaarcontract, waarbij verlenging tot 2 jaar mogelijk is.

De baan bevalt hem goed. Hij volgde voor hij begon de cursus 'EPA woningadviseur' en heeft sindsdien meer inzicht in energielabelling. Hij werkt 29 uur per week, waarvan hij ongeveer de helft bezig is met huisbezoeken en de andere helft met het uitwerken van de energierapporten of het aanvragen van subsidies e.d. Hij is zowel op het gemeentelijk administratiekantoor te vinden als in het infocenter van Wonen Heuvelsteden, dat op 6 november j.l. aan de Christinastraat te Eygelshoven is geopend.



Tom van Vliet: 'Ik krijg achteraf bijna altijd enthousiaste reacties van mensen die een advies over hun energiegebruik hebben gehad.'

Deadviezendie hij op energiegebied geeft betreffen hoofdzakelijk besparingsadviezen. 60% van de bezoeken legt hij af in eigendomswohnungen en 40 % in huurwoningen. De rapporten voor particuliere huizenbezitters zijn omvangrijker dan die voor huurders, omdat hij aan particulieren ook nog eens praktische adviezen geeft over woningverbetering. Bij huurders komt het vooral neer op gedragsverandering met betrekking tot energiegebruik. De vragen, die hij voorlegt gaan bijvoorbeeld over de leeftijd van aanwezige apparaten (zegt iets over meer of minder energiezuinig), de gebruikelijke instelling van de kamerthermostaat overdag en 's nachts, hoe lang er gedoucht wordt, enz.

Ook na het advies houdt hij contact met de bezochte bewoners en informeert hij naar de maatregelen die men heeft genomen en de resultaten van die maatregelen. Hij krijgt dan bijna altijd enthousiaste reacties. Mensen beseffen soms niet, dat zij slecht gebruik van energie maken en komen daar naar aanleiding van zijn bezoek en rapport

achter. Vaak met positieve gevolgen voor hun portemonnee. Hij stelt wel vast dat ouderen veelal energiebewuster zijn dan jongeren.

Hoewel er via diverse media aandacht wordt besteed aan de energieadviseur, merkt hij dat hij vooral door mond tot mond reclame bekend is bij degenen die hij heeft bezocht.

De adviezen die Tom geeft zijn gratis. Bij de eerste 500 adviezen worden ook nog eens gratis gadgets uitgedeeld, zoals een waterbesparende douchekop, spaarlampen, ecowasbal of stekkerdoos.

Naast zijn werkzaamheden als huisbezoeken en rapporten uitwerken, verdiept Tom zich in het overheidsbeleid en dan met name op het gebied van subsidies en regelgeving. Hij denkt dat daar nog veel te verbeteren valt.

Tom kan enthousiast vertellen over zijn baan en wij raden dan ook eenieder aan om eens via de gemeente een afspraak voor een energieadvies met hem te maken.

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:

8 april 2010

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



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.

IN MEMORIAM

Op 16 januari j.l. overleed Hub Fischer. Hub was jarenlang actief in het huurderswerk. Voordat de huurdersfederatie tot stand kwam maakte hij al deel uit van de toenmalige huurdersvereniging GHK, die de belangen van huurders van de Holz e.o. behartigde. In de jaren 90 was hij lid van de Bewonersraad WS Land van Rode en ook in het complex aan de Rolduckerstraat, waar hij de laatste jaren van zijn leven doorbracht, maakte hij deel uit van de bewonerscommissie.

Bij de Koepel was hij naast afgevaardigde naar de algemene ledenvergadering lid van het redactieteam van KoepelRond. Vanaf het verschijnen van de eerste uitgave in 1997 tot medio 2005 (toen hij om gezondheidsredenen moest stoppen) leverde hij zijn bijdragen aan ons verenigingsblad. Zijn artikelen konden zeer kritisch zijn. Zijn stokpaardjes waren met name het ZAV-beleid van de verhuurders en de zeggenschap van huurders. Daarnaast herinneren wij hem als een man, die altijd bereid was hand- en spandiensten te verlenen ten kantore van de huurdersfederatie.

Hub is 83 jaar geworden.



Het redactieteam in 2001 waar Hub destijds deel van uitmaakte

AGENDA

Vergaderingen

maandag 8 maart

Provinciale Vergadering van de Nederlandse Woonbond te Roermond

woensdag 17 maart

Algemene Ledenvergadering van HF de Koepel

Cursussen

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

vrijdag 5 maart

'Welkom in Babelonië'

donderdag 11 maart

'Overlegwet helemaal nieuw en beter?'

woensdag 31 maart

'Initiatief met energiebesparing'

Symposium

vrijdag 19 maart

'Proeven van en aan participatie', symposium van de Nederlandse Woonbond te houden in Utrecht



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

Wat kunnen we doen tegen (brom)fietsen op de galerij?

Is het mogelijk om in het huurcontract een boete op te nemen voor het meenemen van een fiets in de lift en het stallen van een (brom)fiets op de galerij? En is er een verordening van de brandweer die dit verbiedt? Uiteindelijk wordt de doorgang behoorlijk belemmerd. Elke flat heeft een afgesloten bergingsruimte op de eerste verdieping. Daar kunnen (brom)fietsen worden gestald. Uiteraard heeft de corporatie in de huisregels verboden om (brom)fietsen mee te nemen en ook verboden om die op de galerij te stallen. De huismeester dient bewoners op een overtreding aan te spreken en de corporatie plakt stickers op (brom)fietsen die op de galerijen worden aangetroffen, maar het helpt niets. Wat kunnen wij als bewonerscommissie doen?

Het is mogelijk om in de 'huisregels' – meestal zijn dat de algemene voorwaarden die bij de huurovereenkomst horen – een boete op te nemen op overtreding van die regels. Zo nodig kunnen de algemene voorwaarden daarvoor worden aangepast. De vraag is echter of een boete wél het gewenste effect heeft.

De brandweer, of beter gezegd de gemeente, heeft uiteraard de taak toe te zien op de veiligheid van woongebouwen en de gemeentelijke regels te handhaven, bijvoorbeeld die van de (algemene) plaatselijke verordening(en). Informeer gerust naar de regels bij de gemeente. Die kan in principe in actie komen tegen overtreders van de voorschriften. In november 2009 bepaalde de gemeente Veenendaal bijvoorbeeld dat de verhuurder van een woningcomplex een einde moest maken aan de obstakels op de galerijen in verband met de brandveiligheid, op straffe van een dwangsom.

De Woonbond is geen voorstander van boetes in de algemene voorwaarden, maar vindt wel dat huurders zich aan die voorwaarden moeten houden, voor zover de

'huisregels' redelijk zijn. Als de veiligheid van bewoners in het geding is door (brom)fietsen die de uitgang of vluchtwegen blokkeren, is een verbod op (brom)fietsen op de galerij redelijk, zeker als huurders voor het stallen daarvan een berging hebben. De corporatie kan bij herhaalde overtredingen van de algemene voorwaarden ook in actie komen, in het uiterste geval kan ze om die reden zelfs om ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning vragen bij de rechter.

Voordat het zover is zullen bewoners – bijvoorbeeld door de huismeester of andere medewerkers van de corporatie – op overtreding van de regels moeten worden gewezen, met een bijbehorende waarschuwing als ze daar toch mee doorgaan. Tot echte maatregelen tegen de betreffende huurder(s) kan het komen als uit de registratie van alle overtredingen blijkt dat bewoners hun gedrag niet aanpassen en de regels blijven breken.

Het is verstandig om als bewonerscommissie dit probleem eerst onderling en met de huurders in het complex en vervolgens in overleg met de verhuurder te bespreken. Op basis daarvan kan dan wellicht tot een plan van aanpak worden gekomen.

Wie moet de schade door lekkage vergoeden?

Ons huis heeft steeds vaker mankementen met de verwarming en de badkamer. Beide zijn al lang aan renovatie toe. In juni heb ik waterschade gehad vanuit de badkamer over de hele bovenverdieping. Het zeil was beschimmeld, waarschijnlijk omdat het probleem al langere tijd speelde. Uiteindelijk heeft de corporatie de vloer vervangen. Het zeil moest ik echter zelf vernieuwen en opgeven aan mijn verzekering. Nu blijkt die de schade niet te vergoeden, omdat het achterstallig onderhoud zou zijn. Moet ik nu zelf voor de kosten opdraaien?

Als u in de woning te kampen heeft met lekkage door gebreken in de badkamer, dient de verhuurder die problemen, nadat



u daar (schriftelijk) melding van hebt gemaakt, zo snel mogelijk op te lossen. Als de verhuurder een door de huurder gemeld gebrek niet verhelpt, is hij aansprakelijk voor de schade die hierdoor ontstaat. Is bijvoorbeeld de vloerbedekking beschadigd omdat de verhuurder de door de huurder mondeling en schriftelijk gemelde daklekkage nog steeds niet heeft verholpen, dan moet de verhuurder de schade aan de vloerbedekking vergoeden. Het ontstaan van de schade valt de verhuurder dan toe te rekenen. Hij heeft namelijk te lang gewacht met het verhelpen van het gebrek.

De verhuurder is niet automatisch aansprakelijk voor schade die de huurder door gebreken lijdt. Als bijvoorbeeld een (plotse) daklekkage ertoe leidt dat eigendommen van de huurder zijn aangetast, is de verhuurder niet aansprakelijk voor de schade. Dat is anders als de verhuurder wist dat het dak in slechte staat verkeerde of hij dat had moeten weten. Het is aan de huurder om te bewijzen dat de verhuurder daarvan op de hoogte was.

Nog een voorbeeld: als het dak er in een zware storm afwaait, kan de in huis ontstane schade niet op de verhuurder worden verhaald. Als dit echter gebeurt omdat er jarenlang geen of slecht onderhoud aan het dak is gepleegd, kan de verhuurder wel op de schade worden aangesproken. Uw situatie lijkt aan te sluiten bij dit laatste geval. Naarmate u meer in staat bent te bewijzen dat de verhuurder niet of nauwelijks iets aan onderhoud aan de badkamer heeft gedaan, en bijvoorbeeld niet (serieus) op (schriftelijke) klachten daarover heeft gereageerd, zult u meer kans maken om de geleden schade aan de vloerbedekking op hem te kunnen verhalen.

WOONBOND: Overheveling huurtoeslag naar corporaties is onzalig plan



Volgens Het Financieel Dagblad van 7 december zint de bezuinigingswerkgroep Wonen van de regering op een plan om de huurtoeslag van 2,4 miljard over te hevelen naar de woningcorporaties. Om dat te kunnen bekostigen zouden de huren fors omhoog mogen en moeten honderdduizenden corporatiewoningen worden verkocht. Een onzalig plan volgens de Nederlandse Woonbond. 'Het zou zeer onrechtvaardig zijn als huurders eenzijdig moeten opdraaien voor de gevolgen van de economische crisis. De economen die dit soort plannen bedenken, rekenen zich bovendien ten onrechte rijk, want bij huurders valt veel minder te halen dan ze denken.' aldus Woonbondwoordvoerder René van Genugten.

De werkgroep tekent zich ten onrechte rijk

Het idee dat de huren in Nederland door de overheid 'kunstmatig' laag worden gehouden en dat er een grote groep huurders 'scheefwoners' zou zijn die veel te weinig huur betaalt, is niet op feiten gebaseerd. Uit recente cijfers van minister van der Laan blijkt dat slechts 4 procent van alle huurders scheef woont. De overgrote meerderheid van huurders van corporatiewoningen behoort tot de lage en middeninkomens, zoals verpleegkundigen, onderwijzers en politieagenten. Zij geven nu al gemiddeld een kwart van hun netto inkomen uit aan huur, hetgeen in Europees verband aan de hoge kant is. Als ze het al zouden willen, kunnen ze de overstap naar een koopwoning niet maken, omdat ze niet in aanmerking komen voor een hypotheek. Het overgrote deel van de huurders heeft daarvoor onvoldoende leencapaciteit.

Als de woningcorporaties – lees de huurders die nu geen huurtoeslag ontvangen – moeten gaan opdraaien voor de huurtoeslag, zouden de huren gemiddeld met minstens 20 procent moeten stijgen (1 procent huurverhoging levert ongeveer 120 miljoen op). Een volstrekte illusie volgens de Woonbond, ook al omdat het aantal huishoudens dat een beroep doet op huurtoeslag dan fors groter wordt. Nu al valt naar schatting 1,5 miljoen huishoudens qua inkomen binnen bereik van

de huurtoeslag en die groep zou door dit soort maatregelen alleen maar groter worden. Wat zou een dergelijk plan trouwens betekenen voor de honderdduizenden huurtoeslagontvangers in de commerciële en particuliere huursector? Raken die hun toeslag kwijt of wordt die ook betaald door commerciële beleggers en particuliere huisbazen?

Sterkste schouders zwaarste lasten

Het uitgangspunt bij bezuinigingen zou volgens de Woonbond moeten zijn dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. En de sterkste schouders bevinden zich niet in de huursector, maar in de koopsector. De Woonbond zou het uitermate onrechtvaardig vinden als de hypotheekrenteaf trek – waar jaarlijks 14 miljard mee

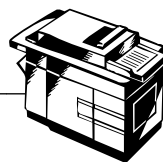
is gemoed en die ook door huurders wordt opgebracht – buiten schot zou blijven.

De Woonbond pleit al jaren voor een eigendomsneutrale inkomensondersteuning, die huurders én eigenaar-bewoners gelijkwaardig behandelt. Bovendien is inkomenspolitiek principieel altijd een zaak van de overheid geweest en dat moet volgens de Woonbond zo blijven.

Marginalisering corporatiesector

In de laatste plaats zijn dit soort voorstellen zeer bedreigend voor de volkshuisvesting in het algemeen. Mede dankzij de relatief grote corporatiesector beschikt Nederland over een goed onderhouden woningvoorraad en gemengde buurten. Een groot goed, waarop veel andere landen terecht jaloers zijn. De bedreiging is levensgroot dat dit waardevolle erfgoed, dat in honderd jaar is opgebouwd, in rap tempo de nek wordt omgedraaid, omdat de corporatiesector fors krimpt en niet meer kan investeren in belangrijke zaken als nieuwbouw, energiebesparing en wijkvernieuwing met mogelijke gevolgen van dien (zoals gettovorming, omdat alleen de armste huishoudens gehuisvest worden in corporatiewoningen).

KOPIËREN BIJ De Koepel



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

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

De kosten bedragen voor (80 gr. papier)

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

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

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

Verandering HBC Hoogbouwflats

Het leven is aan veranderingen onderhevig. Dat kan iedereen in zijn eigen leven constateren en ook in het verenigingsleven komen veranderingen voor.

Voor de hoogbouwflats Bleijerheide houdt die verandering in dat in de loop van 2010 de huisgesprekken plaatsvinden voor de verhuishwensen, want uiterlijk 2013 zal de eerste flat (flat A) gesloopt worden. De huur is 'bevroren' dus niet meer aan verhoging onderhevig. Tegen maart 2010 zal Woningstichting Land van Rode bekend maken welke flat als volgende gesloopt gaat worden! Dat is nog eens een zeer grote verandering. Het sociaal plan is klaar en geeft met zijn geïndexeerde waarden ruim voldoende compensatie voor alle 400 bewoners.

Jarenlang streed de HBC Hoogbouwflats voor het wel en wee van de flatbewoners. Nu, na bijna 20 jaar is er een beduidende verandering opgetreden. Er zijn niet veel mensen meer met hetzelfde engagement, die medewerking willen verlenen. Veel mensen hebben het zo druk in hun eigen leven, dat de vereniging in de kou blijft staan en het werk steeds op dezelfde mensen neerkomt. Zodoende zijn veranderingen soms noodzakelijk. De HBC wordt opgeheven en

de belangen worden voortaan behartigd door de Huurdersvereniging Land van Rode, welke ook over het gehele woningbeleid gaat.

De flatcommissie blijft wel bestaan. In iedere flat zijn nog een paar geëngageerde mensen, die de directe interesses van hun medebewoners vertegenwoordigen.

Bij vragen over wat wel of niet kan in de huurderswereld kan hier info gevraagd worden. De mensen kunnen dus altijd met hun vragen terecht bij de mensen van de

flatcommissies. De laatste, huis-aan-huis verspreide nieuwsbrief bevat alle adressen van de leden.

Met vragen kan men ook terecht op het huurdersspreekuur iedere donderdag aan de Hoofdstraat 41a bij Huurdersfederatie de Koepel of 41b bij de Huurdersvereniging Land van Rode.

Na de sloop van de flats gaat de omgeving ook totaal veranderen, want er zal alleen maar groen voort terugkomen. De bevolking krimpt – en het groen in de wijken groeit!



De Nederlandse Woonbond groeit

De Nederlandse Woonbond blijft groeien. Het aantal leden is het afgelopen jaar met 2,11 procent toegenomen. In totaal vertegenwoordigt de Woonbond nu 1.367.514 hurende huishoudens. Dat betekent dat maar liefst 46 procent van alle huurders zich nu bij de Woonbond heeft aangesloten. Als de trend van de laatste jaren doorzet, ligt dat percentage binnen afzienbare tijd op 50 procent.

Mooie successen

Het grote ledenaantal levert de Woonbond een sterke positie op in het overleg met de overheid en de landelijke organisaties van verhuurders. Woonbond-directeur Ronald Paping: 'Het is niet voor niets dat de Woonbond de afgelopen jaren mooie successen heeft geboekt. Denk bijvoorbeeld aan het convenant met Aedes, vereniging van woningcorporaties, en het rijk over energiebesparing en aan de verbeterde Overlegwet.' In dat convenant is afgesproken dat er in tien jaar tijd twintig procent op het energieverbruik wordt bespaard en dat

energiebesparende maatregelen altijd tot lagere woonlasten moeten leiden (woonlastengarantie). De Overlegwet regelt het overleg tussen huurdersorganisaties en verhuurders. De nieuwe wet maakt een eind aan de ongelijke positie van huurdersorganisaties in de commerciële huursector en geeft alle huurdersorganisaties meer bevoegdheden dan voorheen. Ook zorgt ze ervoor dat de financiën van huurdersorganisaties beter geregeld zijn en dat er een geschillencommissie komt. Allemaal zaken die door de Woonbond zijn bepleit.

Veranderde uitzichten

De bewoners van het complex Spoorzoeker te Spekholzerheide konden kort na de jaarwisseling hun ogen niet geloven. Vier jaar wonen zij nu in deze nieuwbouw van Hestia Woonmaatschappij en zij wisten niet beter dan dat er tussen hun woningen en het spoor van de stoomtrein een straat lag. Maar nu stroomde er langs hun woningen een riviertje!!! Hun uitzicht was totaal veranderd, zij het dat dit maar tijdelijk was. Riool en ondergrond konden de smeltende sneeuw niet verwerken, waardoor het water zich een weg zocht via de straat. Inmiddels wonen zij weer aan een straat.



Foto boven:

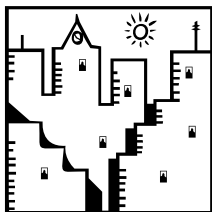
De Spoorzoeker bevaarbaar...

Rechts:

De Spoorzoeker weer berijdbaar.

WOONRUIMTEVERDELING IN KERKRADE

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



- **Hestia Groep**

Lupinehof 80, Kerkrade West
telefoon (045) 533 94 94
www.hestiagroep.nl

- **Wonen Zuid**

Tijdelijk
Zonstraat 35b, Kerkrade/Chevremont
Alleen 's morgens tussen 8.30 en 12.00
uur
telefoon (045) 573 74 75
Hoofdvestiging
Geerstraat 103a, 6411 NP Heerlen
Parkstad-limburg@wonen-zuid.nl

- **Land van Rode**

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

- **Wonen Heuvelsteden**

Grasbroekerweg 16, Heerlen
telefoon (045) 550 66 66
www.wonenlimburg.nl

Geïnteresseerden voor een aanleunwoning kunnen contact opnemen met:

> **Meander Wonen**

St. Pieterstraat 143, Kerkrade
telefoon (045) 567 98 38

In de particuliere huursector verhuren enkele beleggers in Kerkrade woningen.

De kantooradressen:

- **DOS vastgoedmanagement**

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

- **Vesteda**

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