

Koepel ROND

JAARGANG 13 | NR. 3 | JUNI 2009

Colofon

Koepel Rond is het infoblad van de Vereniging Kerkraadse Huurdersfederatie 'De Koepel'

Koepel Rond 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)
E-mail: 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.

Marc Calon nieuwe voorzitter Aedes	2
Slurpers ook in uw woning?	3
Elf gouden regels	4
Even voorstellen: Kerensa Giesen	5
Lintje voor Marianne	5
Campagne en nieuwe website	6
Veranderde uitzichten	8

ENERGIEBESPARENDE MAATREGELLEN IN KERKRADE

De corporaties

Door het ondertekenen van het Energieconvenant 2009 -2011 verplichten de Kerkraadse woningcorporaties zich bij groot onderhoud, renovatie en nieuwbouw energiebesparende maatregelen te nemen.

Een bestaande woning moet minimaal 2 stappen hoger komen met het energielabel. Heeft een woning nu label E, dan moet dat na renovatie label C zijn. Dat de corporaties hier hard aan werken blijkt wel uit de laatste tijd opgeleverde projecten. Een voorbeeld zijn de galerijwoningen van Wonen Zuid aan de Poyckstraat en van Gronsveldstraat. Deze in 1960 gebouwde complexen hebben onlangs een ingrijpende verbetering ondergaan. De gevels en de daken zijn geïsoleerd, er zijn nieuwe kozijnen met dubbelglas geplaatst en een energiezuinige verwarmingsketel. De woningen zijn daardoor net zo energiezuinig als nieuwbouw geworden.

Een tijdje geleden leverde Woonmaatschappij Hestiagroep de flats aan de Elbereveldstraat te Kerkrade-West op. Ook hier werd gevelisolatie toegepast, waardoor ze veel energiezuiniger zijn geworden. Voor de huurders hebben deze ingrepen niet alleen tot gevolg, dat zij comfortabeler wonen, maar ook dat zij minder betalen aan energiekosten.

Huurdersfederatie de Koepel

Ook de Koepel ondertekende het Energieconvenant en verplicht zich daardoor om huurders te informeren over het belang en de meerwaarde van energiebesparende maatregelen. Daarnaast zal de Koepel huurders en huurdersorganisaties adviseren en ondersteunen, wanneer de corporatie plannen heeft om energiebesparende

maatregelen toe te passen.

Inmiddels is in samenwerking met het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) een plan van aanpak opgesteld om in de komende 2 jaar een aantal complexen te begeleiden in het overleg met de verhuurder over de aanpak van die complexen. De Koepel richt zich daarbij met name op complexen, waarvoor nog geen uitgewerkte plannen bestaan, maar waarvoor wel op korte termijn groot onderhoud of renovatie gepland is. Op die manier zullen bewoners inbreng en inspraak krijgen over die zaken, die zij voor hun complex het belangrijkste achten. Energiebesparende maatregelen staan daarbij voorop, maar



Elbereveldstraat



zaken als woonomgeving en/of verfraaiing van het complex zullen zeker niet terzijde geschoven worden. Uitgangspunt van het plan van aanpak is, dat bewoners eerst kunnen aangeven wat er mis is met hun complex en daarbij serieus genomen worden. Hun inbreng moet voor de verhuurder positieve effecten hebben op de uitvoering van het voorgenoemde onderhoud en moet voor henzelf een zo groot mogelijke 'opbrengst' hebben.

Aedes en Nederlandse Woonbond

De 'Woonlastenwaarborg bij energiebesparing' zorgt voor een versnelling in het doorvoeren van energiebesparende maatregelen in de sociale huursector. Dat verwachten Aedes vereniging van woningcorporaties en de Nederlandse Woonbond die de Woonlastenwaarborg samen ontwikkelden. Met de Woonlastenwaarborg kunnen woningcorporaties hun huurders de waarborg geven dat de huurverhoging na het doorvoeren van energiebesparende maatregelen, op het niveau van een wooncomplex gemiddeld lager zal zijn dan de besparing aan energie.

Uitgangspunt van de woonlastenwaarborg is dat het treffen van energiebesparende maatregelen in woningen mag leiden tot een redelijke huurverhoging. Deze huurverhoging is dan wel lager dan de gemiddelde daling op de energierekening in het gehele wooncomplex. Doordat de gemiddelde woonlasten lager zullen uitvallen, verwachten Aedes en de Woonbond dat huurders en corporaties sneller een akkoord zullen bereiken over de huurverhoging voor investeringen in energiebesparende maatregelen.

Aedes en de Woonbond ontwikkelden de Woonlastenwaarborg samen als uitwerking van het Convenant Energiebesparing Corporatiesector van oktober 2008.

SURF OOK EENS NAAR...

www.dekleineaarde.nl

en doe inspiratie op voor duurzaam leven. U vindt er praktische tips om in het dagelijks leven toe te passen en die er voor zorgen, dat het milieu zo weinig mogelijk belast wordt.



Marc Calon toch nieuwe voorzitter Aedes

Marc Calon is toch de nieuwe Aedesvoorzitter geworden, ondanks de brede maatschappelijke kritiek op zijn salariering. Op het Aedes-ledencongres van 23 april kreeg hij 56% van de stemmen. Calon gaat € 150.000 per jaar verdienen (plus een pensioenvergoeding van circa € 50.000) voor een drie-daagse werkweek.

Calon zou aanvankelijk € 200.000 ontvangen als 'management fee'. Hij zou dan zelf sociale premies en belastingen moeten afdragen. Tegen dat bedrag kwam veel protest, onder meer van de Woonbond en de Tweede Kamer, maar ook vanuit de corporatiesector zelf. Op aandringen van WWI-minister van der Laan ging Calon akkoord met een andere regeling, waarbij hij voor drie dagen in de week in dienst komt van Aedes, met een maximaal salaris volgens de 'Izeboud-norm' van de sector zelf. Per saldo blijft het salaris ongeveer twee ton. Marc Calon volgt Willem van Leeuwen op, over wiens vertrekpremie van ruim een miljoen veel commotie ontstond. Genoeg om zijn al geplande officiële afscheidsfeest op 16 april te annuleren. Het Aedescongres koos ook een nieuw algemeen bestuur, met twaalf corporatiedirecteuren. Onder hen zijn bekende namen als Margriet Drijver (Com.wonen Rotterdam), Rudy de Jong (Wonen Limburg), Pierre Sponselee (Woonwaard Alkmaar) en Roel Steenbeek (Ymere Amsterdam).

De Woonbond is teleurgesteld. Directeur Ronald Paping: 'We hadden gehoopt op een nieuwe start, maar het congres heeft het niet makkelijker gemaakt om uit de crisis-situatie te komen. Het draagvlak voor de nieuwe voorzitter is met 56% voorstemmers erg klein en er is geen enkele stap gezet om de maatschappelijke onvrede over de beloningen in de sector weg te nemen.' De Woonbond wil, evenals de Tweede Kamer en minister van der Laan, dat voor de topsalarissen in de corporatiesector, inclusief dat van de Aedesvoorzitter, de Balkenende-norm gaat gelden. Nu is dat nog de (hogere) Izeboudnorm. Het congres besloot wel dat er onderzoek komt naar hoe corporaties in de praktijk met deze norm omgaan. Mocht de uitkomst zijn dat de Izeboudnorm te hoog is, dan heeft Calon er geen moeite mee zich bij een lager salaris neer te leggen, zo liet hij weten op de persconferentie na het congres.

De Woonbond hoopt dat het nieuwe Aedesbestuur ondanks de valse start kiest voor een nieuwe, sociale koers. Paping: "Het bestuur zal er alles aan moeten doen om de huidige negatieve situatie op te lossen. Het is van groot belang dat het imago van de sector verbetert. De meeste corporaties doen hun werk goed, maar dat dreigt zo langzamerhand te worden vergeten. Zo lijden de goede onder degene die de sector een slechte naam bezorgen. Huurders hebben belang bij een sterke sociale huursector en een goede belangenbehartiger van de corporaties, die op basis van gelijkwaardigheid met de Woonbond wil samenwerken."

Slurpers... ook in uw woning?

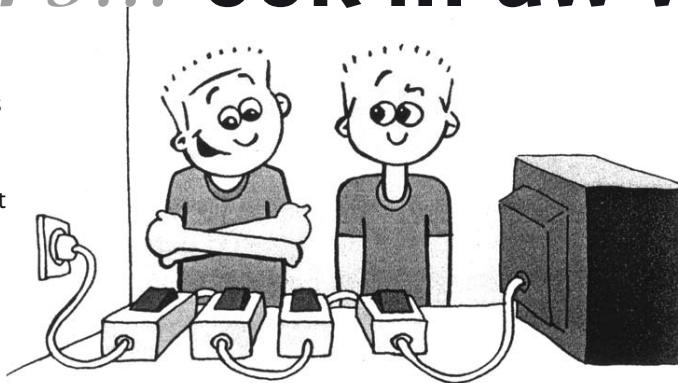
Apparaten met tiptoetsen en adapters vreten energie. Jaarlijks verspillen we per huishouden ruim 500 kilowattuur, dat is gelijk aan € 100,-. En dat terwijl het zo simpel is om op sluipverbruik te besparen. Halogeenlampjes verbruiken als ze uit zijn bijv. 2 watt per stuk.

Men heeft er over het algemeen geen idee van hoeveel energie er jaarlijks verspild wordt. Zonde voor de portemonnee en het milieu.

Elk huishouden kan nl. met een stroommeter eenvoudig controleren of elektrische apparaten bijdragen aan sluipverbruik van energie. Zo'n stroommeter kan via internet voor € 15,- besteld worden. Het probleem met stroommeters is echter dat ze pas goed werken vanaf een gebruik van 5 Watt. Maar daar is een oplossing voor; een stekkerdoos met daarop aangesloten een tafellampje voorzien van een spaarlamp. Deze lamp verbruikt 7 Watt. Als men nu een ander apparaat wil doormeten, sluit men dit ook aan op de stekkerdoos en vervolgens zet men de stroommeter erop. De verbruikte stroom is dan de af te lezen waarde minus de 7 Watt van de lamp. Op die manier komt men erachter dat een Senseo-apparaat waarvan de stekker in het stopcontact zit, constant 0,6 watt verbruikt. Omgerekend is dat 5,25 kilowattuur (kWh) per jaar per huishouden. Dit kan men vermijden door een stekkerschakelaar met een LED-lampje op de Senseo te zetten zodat men echt kan zien dat hij uit is. Overigens verbruikt niet alleen de Senseo onnodig stroom: alle apparaten met zogenaamde tiptoetsen doen aan sluipverbruik. Halogene bedlampjes zijn ook echte energiever-spillers. Deze lampjes gebruiken als ze uit zijn 2 Watt per stuk. Alles waar adapters op aangesloten zijn, zijn verslinders.

Stekkerschakelaar

Dat grote apparaten energie verspillen is bij meer mensen bekend. Een printer in de uit-stand verspilt constant 6 Watt. En wat te denken van computers met geluidsboxen? Dan hebben wij het al snel over een sluipverbruik van 23 Watt! Een digitale ontvanger voor de televisie is de toekomst... maar als de televisie niet aanstaat, verbruikt deze nog steeds 14 Watt. Per dag kijken we misschien



**SLIM HË? IK HEB BEREKEND DAT IK ZO 47,50
EURO KRIJG VAN HET ENERGIEBEDRIJF!**

maar drie uur televisie. Dus waarom zou je het apparaat 21 uur lang voorzien van stroom? Ook hier is het verstandig om bij de apparaten een stekkerschakelaar met een LED-lampje aan te brengen. Als men bijv. 12 van die schakelaars plaatst (dan praat je over een eenmalige investering van € 45,-) bespaart men ruim 500 kWh per jaar, omgerekend toch al gauw zo'n € 100,-. Men kan ook gebruik maken van tijdschakelaars. Bijv.: Men kan 's avonds de vaatwasser laten draaien. Om tien uur gaat deze aan en draait vervolgens twee uur zijn programma. Maar pas de volgende morgen wordt de vaatwasser normaal gesproken uitgezet. Door een tijdschakelaar, die zo'n € 5,- kost, schakelt de machine automatisch na twee uur helemaal uit. Daarmee bespaart men € 2,-. Het is toe te juichen dat er op steeds meer nieuwe elektrische apparaten weinig sluipverbruik zit. Het kan dus wel. Er zijn tegenwoordig televisies die in stand-bystand bijna niets verbruiken. Er ligt een schone taak voor de overheid om te stimuleren dat fabrikanten apparaten maken met geen tot weinig (maximaal tot 0,5 Watt) sluipverbruik.

Maatwerkadvies

Men kan ook op andere manieren nog veel energie besparen. Onafhankelijk maatwerkadvies is zó belangrijk. Er

wordt bijvoorbeeld vaak volledig voorbij gegaan aan de juiste volgorde van na-isolatie. Dat komt ook doordat er door de afzonderlijke branches zoals glaszetters en installatiebedrijven vaak onvolledige informatie wordt gegeven. Een voorbeeld: men plaatst dubbel glas, maar gevel, dak en vloer zijn niet geïsoleerd. Dan kan er condensvorming op die niet-geïsoleerde plekken ontstaan, omdat dit nu de koudste

plekken in huis zijn. Gevolg: schimmelvorming. Maar een glaszetter zal dit niet zo snel melden, want dat kost hem waarschijnlijk zijn klant. Een ander voorbeeld: men wil de oude verwarmingsketel vervangen. De installateur adviseert een HR-ketel met een behoorlijke capaciteit omdat de woning niet zo goed geïsoleerd is. Ook hij zou moeten zeggen dat eerst de vloer het dak en de gevel geïsoleerd zouden moeten worden. Waarschijnlijk zou dan een kleinere ketel volstaan. Daarom is advies op maat zo belangrijk. Daarbij wordt dan ook gekeken naar de ventilatiemogelijkheden van een woning. Het huidige energielabel geeft weliswaar adviezen (schaf een HR-ketel aan, plaats zonnecollectoren, kies voor HR++ glas), maar houdt geen rekening met de juiste volgorde van na-isolatie. En daarmee zet het label consumenten op het verkeerde been. Beter zou zijn om het label te koppelen aan een maatwerkadvies en dan de prijs van het label op te hogen naar € 200,-. Daarnaast moet de overheid de subsidies op na-isoleren weer nieuw leven inblazen. Daar wordt uiteindelijk iedereen beter van.

Hoeveel is 500 kWh?

Ter vergelijking: zes zonnepanelen op het zuiden leveren met de juiste hellingshoek (6 x 80 kWh) 480 kWh stroom per jaar.

Sluipverbruik van diverse apparatuur op jaarbasis:

Digitale ontvanger tv	14 Watt;	€ 28,-
DVD-speler	5,3 Watt;	€ 10,-
Printer	6 Watt;	€ 12,-
Subwoofer met tuner	3 Watt;	€ 6,-
Pc met boxen	23 Watt;	€ 46,-
Senseo-apparaat	0,6 Watt;	€ 1,-
Halogeen bedlampje	2 Watt;	€ 4,-

De elf *gouden* regels voor toezichthouders

Het intern toezicht bij corporaties krijgt steeds meer aandacht in de politiek en publieke opinie. Mede door een aantal incidenten van de afgelopen maanden. Het belang van goede toezichthouders wordt daarmee extra aangetoond.

Het beroep van commissaris wordt steeds complexer en daarom risicovoller. Er komt meer regelgeving en als commissaris ben je meer betrokken bij het bestuur. "Formeel is de taak hetzelfde gebleven, maar de ontwikkelingen zijn enorm", zegt Stefan Peij, directeur van Governance University. Dit kennisinstituut is een van de aanbieders van cursussen voor (startende) toezichthouders. Stefan Peij stelde voor Aedesnet elf gouden regels voor toezichthouders op. De elf regels zonder toelichting vindt u hieronder:



1. Wees in staat om vanuit je algemene taak zowel toezicht te houden als inhoudelijk te adviseren over beleidsvorming en uitvoering.
2. Heb voldoende inhoudelijke kennis en ervaring. En dat in relatie met de ontwikkelingsfase van de corporatie.
3. Wees voldoende onafhankelijk van deelbelangen. Om zo zonder last en ruggespraak toezicht te kunnen houden.
4. Is er balans tussen afstand en betrokkenheid? Houd op afstand toezicht, maar ben ook tegelijkertijd voldoende betrokken bij het beleid.
5. Heb een actieve opstelling. Je moet niet alleen reactief handelen op de voornemens van het bestuur, maar ook proactief: ik neem een eigen verantwoordelijkheid om informatie in te winnen.
6. Een goed netwerk is belangrijk.
7. Heb een integrale benadering. Alle commissarissen zijn voor alle gebieden samen verantwoordelijk.
8. Wees georiënteerd op de belanghouders. Bij beoordeling van het beleid streef je naar een goede balans voor de belangen van alle belanghouders.
9. Wees zorgvuldig en integer in de buitenwereld.
10. Heb voldoende beschikbaarheid om je werk als commissaris goed te kunnen doen.
11. Wees bereid tot verantwoording. Je hebt een houding van: ik wil verantwoording afleggen over mijn werk.



CITAAT van de maand

“Het beloningsmodel (Aedes-model voor topsalarissen) is goed. Er zijn 5 directeuren die meer verdienen dan het model toestaat, dus dat moet bij hun opvolger worden aangepast. Klaar.”

Willem van Leeuwen (tot eind april voorzitter van Aedes) in een interview met Binnenlands Bestuur, vóór zijn vertrekpremie van 1 miljoen euro en het salaris van zijn opvolger Marc Calon bekend werden.



Huur betalen op de 1ste?

Mag er in mijn huurcontract staan dat ik op de eerste van de maand de huur moet betalen?

Ja, als dit bij het aangaan van de huurovereenkomst is afgesproken, dan mag de verhuurder dit van u vragen, Het Burgerlijk Wetboek noemt geen vast tijdstip waarop je als huurder de huurprijs moet betalen, maar de wet verplicht je als huurder wel om op de overeengekomen wijze en tijdstippen de huurprijs te voldoen.

Als datum van betaling geldt de datum waarop de huurprijs op de rekening van de verhuurder is bijgeschreven. Betaal je als huurder niet op tijd dan schiet je daarmee automatisch tekort in het nakomen van je verplichting tot betaling.

EVEN VOORSTELLEN...

Kerensa Giesen

CLUSTERLEIDER ONTWIKKELINGSBEDRIJF

Kerensa Giesen is geboren in Heerlen en opgegroeid in Landgraaf. Zij studeerde in Nijmegen en kwam na haar eindexamen terug. Enkele jaren heeft zij bij de gemeente Heerlen gewerkt, maar sinds 2000 werkt en woont zij in de gemeente Kerkrade.

Zij bekleedt de functie clusterleider binnen het cluster OBK (Ontwikkelings-Bedrijf Kerkrade), als onderdeel van de afdeling Ruimtelijke Ordening. Hier gaat het over alles wat te maken heeft met woningbouwontwikkeling en aan- en verkoop van gemeentelijke grond. Een recent voorbeeld is de Marktstraat / Einderstraat, waar gestart is met de bouw van 105 woningen.

Bij ieder woningbouwproject moeten veel partijen aan tafel voor overleg en afstemming: juridische specialisten (bestemmingsplan, verkoop grond), technisch vakkundigen (wegenbouw, riolering, sloop, sanering), verkeerstechnische specialisten, welstandscommissie. Om dat alles onder een hoedje te brengen vergt veel tijd en teamwork is daarbij nodig.

Gezien Kerkrade (Parkstadbreed) met het krimpscenario zit, worden alle bouwlocaties zeer nauwkeurig bekeken. De woningcorporaties vormen daarbij een partner om ervoor te zorgen dat de kern-

voorraad gehandhaafd blijft. Waar gesloopt wordt, komt in de nieuwe situatie meer groen terug, want er moet gezien de krimp en de vergrijzing minder, maar ook heel anders gebouwd worden. Levensloopbestendig is het woord van nu! Bovendien moet men ook de verpaupering in de gaten houden. Financieel heeft dit nogal veel consequenties.

Zij benadrukt het belang van een steeds intensiever wordende samenwerking met de woningcorporaties. Er komen door de krimp en de vergrijzing minder huurders en daarom moet er veel overleg gepleegd worden over wel of niet nieuwbouw. Voor sloopwoningen moet dan weer vervangende woonruimte gecreëerd worden en de huur moet dan ook nog betaalbaar blijven. Dit is niet altijd een gemakkelijke opgave.

Wat Kerensa Giesen zo leuk vindt aan haar werk is dat ze tijdens haar wandelingen door Kerkrade kan zien wat er van "haar" projecten terecht is gekomen en daar mag ze dan ook trots op zijn. Als voorbeelden noemt zij de Marktstraat-Einderstraat en het kantoorpand Werkplein tegenover het Stadskantoor van de gemeente.



Kerensa Giesen is moeder van een dochtertje van 3 jaar en samen met haar man en dochter woont ze zoals gezegd in Kerkrade. Eén van haar hobby's is trimmen. Onlangs was ze nog deelnemster aan de Parelloop in Brunssum. Verder is ze pas geleden nog gestart met spinning, wat ze nu ook intensief beoefent. Om zich thuis te ontspannen tekent ze heel graag.

Zoals het er nu uitziet is ze zeer tevreden met haar baan. Ze zal dit in de nabije toekomst dan ook blijven doen. Maar zoals ze zelf zegt, kan het in het leven raar lopen en daardoor kan ze niks uitsluiten. Voorlopig blijft ze bij deze baan, die flexibel, creatief en afwisselend genoeg is. Met haar fijne collega's zal ze dan ook blijven vormgeven aan de stad Kerkrade.

Lof in eigen huis

Wij als leden van Huurdersfederatie de Koepel zijn heel erg trots dat Marianne Plag – van der Lee eindelijk haar verdiende lintje heeft mogen ontvangen.

Zij is al bijna 25 jaar actief in het huurderswerk, maar ook op andere gebieden, zoals moestuinen en blaasmuziek. Ze heeft dus ook nog eens groene vingers en er zit muziek in. Zij bekleedt bij vier organisaties de functie van secretaris en is bij één vereniging voorzitter. Verder heeft zij zitting in diverse commissies, werk- en stuurgroepen en raden.

De dag van uitreiking van de Koninklijke Onderscheiding was voor haar een volledige verrassing en daardoor zeer geslaagd. Iedereen kon het geheim bewaren tot dat de burgemeester en 2 wethouders op 23 april aan de deur stonden.

Wij vinden dit een terechte beloning voor de inzet die zij iedere dag toont en wij hopen dan ook, dat zij dit enthousiasme nog vele jaren met ons wil delen.



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.

NIEUWE HBV

Op 7 mei 2009 vond de oprichtingsvergadering plaats van de HBV Engerhof. Het complex Engerhof, gelegen aan de Giessenstraat te Kerkrade-centrum, is eigendom van de woningstichting Land van Rode en wordt verhuurd door Meander Wonen (voorheen SHO). De op de vergadering aanwezige bewoners stemden unaniem voor de oprichting van een HBV. De 4 bestuurskandidaten werden allen met meerderheid van stemmen gekozen.

HBV-en met huurders van Meander Wonen zijn verenigd in de Stichting Bewonersorganisaties SHO en krijgen via deze stichting financiële ondersteuning van de verhuurder. Ook de HBV Engerhof sluit zich bij deze stichting aan.

Het bestuur heeft inmiddels al overleg gehad met de verhuurder en de eigenaar, waarbij diverse wensen van de bewoners naar voren zijn gebracht. Ook informeerde eigenaar Land van Rode het bestuur over de huidige en toekomstige onderhoudsplannen.



Deadline volgende editie KoepelRond:
6 augustus 2009

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



IN MEMORIAM

Op 17 mei j.l. overleed dhr. J. Langen, penningmeester van de HBV Atriumflat. Hij was tevens penningmeester van de Stichting Bewonersorganisaties SHO. Wij hebben dhr. Langen leren kennen als een betrokken bestuurslid van de HBV en vooral als een zeer vriendelijk mens. Ieder, die met hem te maken had, zal hem missen.

AGENDA

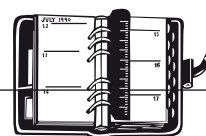
Vergaderingen

woensdag 8 juli

algemeen bestuursvergadering van HF de Koepel

woensdag 12 augustus

algemeen bestuursvergadering van HF de Koepel



Campagne en nieuwe website huurcommissie

In het kader van een landelijke campagne om haar naamsbekendheid te vergroten heeft de huurcommissie ook een volledig nieuwe website gelanceerd. Op de homepage van www.huurcommissie.nl kunnen huurders en verhuurders nu meteen kiezen voor een 'huurprijs-, servicekosten- of onderhoudscheck'.

Afhankelijk van het probleem dat bezoekers van de nieuwe website aanvinken en de kenmerken van de situatie adviseert de site de huurder wat die het beste kan doen, bijvoorbeeld van (eerst) contact opnemen met de verhuurder tot het direct starten van een procedure. De daarvoor benodigde formulieren zijn van de site te downloaden, net als tal van ander nuttig informatiemateriaal.

De compleet vernieuwde website is onderdeel van de lande-

lijke campagne 'Met de huurcommissie heb je een punt'. Met advertenties en spotjes in tal van media – onder meer in gratis dagbladen als Metro – wil de huurcommissie haar naamsbekendheid vergroten en duidelijk maken bij welke geschillen huurder en verhuurder een beroep op de huurcommissie kunnen doen. De conflicten waarin de huurcommissie uitspraak kan doen betreffen:

- **de huurprijs;** de huurder vindt die bijvoorbeeld te hoog omdat er ernstige gebreken in de woning zijn
- **de servicekosten;** de verhuurder vindt bijvoorbeeld dat de huurder moet bijbetalen en dat het voorschot omhoog moet, maar de huurder heeft geen of een onduidelijke afrekening ontvangen en ziet niet in waarom. Vorig jaar behandelde de huurcommissie ruim 12.000 zaken.

Vraag

VAN HUURDERS AAN DE WOONBOND

Mijn verhuurder wil de huur per 1 juli met 5 procent verhogen. Mag dat?



Nee, want de huurverhoging mag per 1 juli maximaal 2,5% zijn. U doet er dus goed aan tegen dit voorstel schriftelijk bezwaar te maken bij uw verhuurder. Uw verhuurder moet dit bezwaarschrift hebben ontvangen vóór de voorgestelde ingangsdatum, dus vóór 1 juli. U kunt hiervoor een standaardbezwaarschrift gebruiken dat u gratis kunt opvragen bij het secretariaat van de huurcommissie, via telefoonnummer 0800-4887243. Het formulier is ook te downloaden van www.huurcommissie.nl.

Als de verhuurder de huurverhoging ondanks het door u ingediende bezwaarschrift toch wil doorzetten, moet de verhuurder uiterlijk binnen zes weken na 1 juli de huurcommissie inschakelen om een oordeel te krijgen over de redelijkheid van zijn huurverhogingsvoorstel. Als de verhuurder de huurcommissie op tijd heeft ingeschakeld, ontvangt u daarover vanzelf bericht. Doet de verhuurder dit niet op tijd, dan hoeft u de huurverhoging niet te betalen. U hoeft de huurverhoging ook niet te betalen zolang de huurcommissie geen uitspraak heeft gedaan. U kunt in de tussentijd dus de oude huurprijs blijven betalen. Wel is het verstandig het bedrag van de huurverhoging opzij te leggen voor het geval de huurcommissie de huurverhoging achteraf toch (deels) toestaat. Dan moet u die namelijk alsnog betalen vanaf de voorgestelde ingangsdatum. In uw geval is het waarschijnlijk dat de huurcommissie de huurverhoging per 1 juli zal vaststellen op 2,5%.

Let op: al het bovenstaande geldt alléén voor huurders met een niet-geliberaliseerde huurprijs.

Wat doet de huurcommissie met mijn bezwaar tegen de huurverhoging?

Als uw verhuurder het niet eens is met uw bezwaarschrift tegen de huurverhoging en hij dit, aangevuld met zijn commentaar, op tijd naar de huurcommissie stuurt, krijgt u daarvan schriftelijk bericht. Na enige tijd komt er een rapporteur van de huurcommissie bij u langs. Deze zal van zijn bevindingen een rapport opmaken. Dit rapport krijgt u thuisgestuurd.

U en uw verhuurder ontvangen daarna een uitnodiging voor de zitting van de huurcommissie. Enige dagen voor de zitting krijgt u de gelegenheid de stukken in te zien. Het is raadzaam hiervan gebruik te maken, zodat u weet welke stukken bij de behandeling een rol spelen. De zitting duurt vaak maar vijf tot tien minuten.

U en uw verhuurder krijgen de gelegenheid commentaar te geven. Zet uw bezwaren op papier en stuur deze voor de zitting naar de huurcommissie. Zo bent u er zeker van dat uw bezwaren zullen worden meegewogen bij de beslissing van de huurcommissie.

Na een aantal weken krijgt u de uitspraak van de huurcommissie thuisgestuurd. Als u of de verhuurder niet binnen acht weken na de verzenddatum van de uitspraak naar de kantonrechter stapt, is de uitspraak van de huurcommissie bindend. U moet dan de huurprijs betalen die de huurcommissie in haar uitspraak heeft vermeld.

De huurcommissie kan besluiten de huurverhoging niet door te laten gaan (bijvoorbeeld als de huur al verlaagd is vanwege ernstige onderhoudsgebreken), lager vast te stellen (bijvoorbeeld als de huurverhoging hoger is dan de maximaal toegestane 2,5%) of later te laten ingaan (bijvoorbeeld als u de huurverhoging te laat heeft ontvangen).

HET SPREEKUR VAN

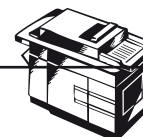


De Koepel houdt elke donderdagmiddag van 14.00 uur tot 16.00 uur een spreekuur voor huurders. Dit spreekuur vindt plaats aan de **Hoofdstraat 41a te Kerkrade-centrum**

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

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) 541 32 80

De kosten bedragen voor (80 gr. papier)		
enkelzijdig	A4	€ 0,07
dubbelzijdig	A4	€ 0,10
enkelzijdig	A3	€ 0,10
dubbelzijdig	A3	€ 0,13

Voor kopiëren 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.

Veranderde uitzichten

Het Carboonplein in Kerkrade-West is al geruime tijd een bouwput en dat zal ook nog wel een tijdje zo blijven. Maar het uitzicht is voor omwonenden al duidelijk veranderd.

Nieuwe bewoners kijken uit over het gesloopte deel van de Akerstraat

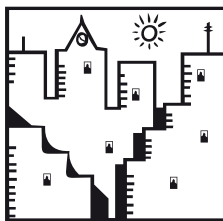


'Oude' bewoners aan de Akerstraat hebben uitzicht op de nieuwbouw Carboonplein.

Zowel de 'oude' bewoners aan de westzijde van de Akerstraat als de nieuwe bewoners in de reeds opgeleverde flats boven de winkels aan het nieuwe Carboonplein kunnen de vorderingen van dit project goed volgen.

WOONRUIMTEVERDELING IN KERKRADE

Om voor een woning van een woningcorporatie in aanmerking te komen, kunnen woningzoekenden een bon uit de krant opsturen en/of een bezoek brengen aan 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 opneem 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