

# Koepel ROND

JAARGANG 13 | NR. 5 | OKTOBER 2009

## 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.

Somber toekomstbeeld vereist heroverweging beleid .....	2
Woonbond: Pak nu hypotheek-renteaftrek aan! .....	3
Bewoner aan het woord: Toine Hensgens .....	4
Federatieberichten .....	6
Actievere inbreng huurders nodig in krimpdiscussie .....	9
Veranderde uitzichten .....	10

## Korting huurtoeslag van de baan

*Het kabinet ziet af van de geplande bezuiniging op de huurtoeslag. Voor een miljoen huishoudens betekent dit dat in 2010 een tegenvaller van 15 euro achterwege blijft. In de jaren daarna loopt dit bedrag verder op. Het afblazen van de bezuiniging werd op Prinsjesdag openbaar gemaakt bij de presentatie van de rijksbegroting van volgend jaar.*



De bezuiniging op de huurtoeslag werd in juni bij de voorjaarsnota voorgesteld. Minister Eberhard van der Laan (Wonen) kon in zijn begroting geen geld vinden om alle extra uitgaven aan de huurtoeslag te betalen. Vandaar zijn voorstel om te bezuinigen door huurtoeslagontvangers op hun bijdrage te korten. De bezuiniging zou volgend jaar 14,8 miljoen euro moeten opleveren en de jaren daarna 25 miljoen en 33,7 miljoen. Huurtoeslagontvangers zouden daardoor volgend jaar 15 euro minder krijgen en de daaropvolgende jaren 25 euro en 34 euro.

Mede naar aanleiding van protesten van de Woonbond, steunde een Kamermeerderheid voor de zomer al een motie van PvdA-Kamerlid Depla die de regering ver-

zocht om van de omstreden bezuiniging af te zien. Klaarblijkelijk voert het kabinet de motie uit, waardoor huurtoeslagontvangers een gevoelig koopkrachtverlies bespaard blijft. De Woonbond is daar opgelucht over. 'Dit is goed nieuws voor de mensen met de laagste inkomens. Het lijkt om kleine bedragen te gaan, maar alle kleine beetjes samen vormen ook weer een groot bedrag. Vergeet niet dat dit niet de eerste bezuiniging op de huurtoeslag was,' aldus Woonbonddirecteur Ronald Paping. De Woonbond blijft zich overigens inzetten voor het ongedaan maken van de huurtoeslagkortingen die de afgelopen jaren al zijn doorgevoerd. Daarbij gaat het inmiddels om een bedrag van 17,05 euro per maand.

# Somber toekomstbeeld vereist heroverweging beleid overheid en corporaties

*Het Centraal Fonds voor Volkshuisvesting (CFV) heeft de voornemens van woningcorporaties voor de komende vijf jaar in kaart gebracht. Uit dit 'sectorbeeld 2009' blijkt dat woningcorporaties de komende vijf jaar veel minder woningen bouwen dan voorspeld.*

Het aantal nieuwe huurwoningen in de periode 2009-2013 ligt 11 procent lager dan in eerdere prognoses. Het aantal nieuwe koopwoningen daalt met 5 procent.

Het CFV constateert dat de reserves van corporaties teruglopen, terwijl de huidige crisis juist vraagt om extra inspanningen, zowel in extra nieuwbouw van sociale huurwoningen als in ingrijpende woningverbetering. Om die ambities waar te kunnen maken moeten volgens de Woonbond zowel de overheid als de corporaties hun beleid drastisch aanpassen.

Een grote boosdoener voor de sombere toekomstvoorspellingen is de integrale vennootschapsbelasting voor corporaties. Enerzijds vraagt de overheid om anticyclisch te bouwen en maatschappelijke prestaties te verrichten (opknappen van de veertig wijken en investeren in energiebesparing), maar anderzijds worden honderden miljoenen onttrokken aan de corporatiesector door de vennootschapsbelasting. De Woonbond vindt de sombere voorspellingen voldoende reden om de VPB-plicht af te schaffen of op zijn minst een aantal jaren op te schorten.

Volgens het CFV zetten corporaties vooral in op de nieuwbouw van risicovolle duurdere koopwoningen en duurdere huurwoningen. Mede door de sloopplannen leidt dit ertoe dat de huisvestingskansen voor de lage inkomens afnemen. De studie van het CFV laat bovendien zien dat de netto bedrijfslasten gemiddeld met zo'n 10% per jaar stijgen. Corporaties moeten dus zorgen voor een soberder en doelmatiger bedrijfsvoering.

De Woonbond vindt dat woningcorporaties vooral ook kritisch naar hun eigen beleid moeten kijken. Om de sociale huisvestingsambities waar te kunnen maken is namelijk in de nieuwbouw meer aandacht nodig voor lagere inkomensgroepen, een grotere terughoudendheid wat betreft sloop, en een inflatievolgend beleid ten aanzien van de bedrijfslasten.

## Minister Van der Laan stelt toezichthouder aan bij Servatius

*Minister Van der Laan (WWI) stelt een externe toezichthouder aan bij woningcorporatie Servatius in Maastricht. De voltallige raad van toezicht is op 24 september afgetreden, waardoor het interne toezicht is weggefallen, terwijl de corporatie in financiële problemen verkeert. Dit brengt de minister ertoe om in te grijpen bij deze corporatie.*

Het aftreden van de raad van toezicht hangt met name samen met financiële problemen waar Servatius in terecht is gekomen. 'Ik acht de financiële situatie van Servatius zorgwekkend, zeker ook gezien de wijze waarop Servatius in de financiële problemen is geraakt', aldus minister Van der Laan in een brief aan de Tweede kamer. De toezichthouder krijgt de opdracht erop toe te zien dat Servatius voor 1 december 2009 een plan opstelt om uit de financiële problemen te komen en tot een acceptabele oplossing te komen voor de nieuwe universiteitscampus. Met name de studentencampus is er de oorzaak van dat Servatius in financiële problemen is gekomen. Financiering van de campus heeft (mede) plaats gevonden op basis van woningbezit, dat zonder toestemming van de minister is overgedragen aan een BV. De toezichthouder zal er ook op gaan toezien dat deze situatie hersteld wordt.



## WOONBOND:

# Pak nu de hypotheekrenteaftrek aan!

*Volgens de Woonbond biedt de huidige crisissituatie een unieke kans om het taboe op de hypotheekrenteaftrek eindelijk te doorbreken en te komen tot een gelijke behandeling van huurders en kopers.*

De hypotheekrenteaftrek betekent een derving van vele miljarden aan belastinginkomsten, zodat afschaffing substantieel kan bijdragen aan het oplossen van de financiële problematiek. Bovendien zal afschaffing van de hypotheekrenteaftrek leiden tot een minder gespannen woningmarkt. Last but not least komt de hypotheekrenteaftrek onevenredig ten gunste aan hogere inkomens. Door de huidige regelingen van vraagondersteuning te vervangen door een eigendomsneutrale woontoeslag kan eindelijk een systeem ontstaan dat uitgaat van een gelijke behandeling van huurders en kopers.

In de Miljoenennota kondigt het kabinet aan op tal van terreinen te zoeken naar forse bezuinigingen om de gevolgen van de

economische crisis op te vangen. Ambtenaren zullen de komende maanden ook naar de woningmarkt kijken. Aan de ene kant is dit bedreigend voor huurders; bijvoorbeeld als bezuinigingen gezocht worden bij de huurtoeslag of het verhogen van huren. De Woonbond vindt dat huurders niet de kosten van de crisis moeten betalen. Daarmee zouden de zwakste schouders de zwaarste lasten gaan dragen. De Woonbond zal zich hier hard tegen verzetten en bepleit juist verbetering van de huurtoeslag.

De Woonbond zal zich ook verzetten als er met een begerig oog geprobeerd wordt de corporatiesector uit te verkopen. Daarmee wordt onze unieke brede sociale huursector uitgekleeft. Ondanks dat de Woonbond regelmatig stevige kritiek op corporaties heeft is zij er van overtuigd dat

de corporatiesector er in Nederland voor zorgt dat de volkshuisvesting kwalitatief beter, socialer en betaalbaarder is dan in andere landen. De corporatiesector is ook aanspreekbaar om maatschappelijke problemen op te lossen, zoals betaalbaar wonen voor de laagste inkomens, huisvesten van doelgroepen die moeilijk aan woonruimte kunnen komen, de wijkaanpak en energiebesparing. Samen met andere partijen zal de Woonbond dergelijke kortzichtige en op korte termijn gewin gebaseerde voorstellen bestrijden.

De echte oplossing voor de woningmarkt begint volgens de Woonbond bij het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek. Woonbonddirecteur Ronald Paping: 'Ik roep het kabinet op om de huidige crisissituatie te benutten om het heilige huisje van de hypotheekrenteaftrek te slopen.'



## HUURLECTUUR

### OPROEP!

De redactie vraagt de huurdersbelangenverenigingen om materiaal te sturen, dat eventueel gebruikt kan worden voor KoepelRond.

Tevens vragen wij u bij een adreswijziging van uw huurdersbelangenvereniging, deze door te geven aan de redactie van KoepelRond.

*Bij voorbaat dank*



Onze bevolking vergrijsst. Er is daardoor meer behoefte aan (aangepaste) huisvesting voor ouderen. Huisvesting voor ouderen is er echter door de eeuwen heen altijd geweest. Een goed beeld daarvan schetst het boek *De architectuur van de ouderen-huisvesting* van Noor Mens en Cor Wagenaar.

Van rustieke hofjes uit de Middeleeuwen tot hedendaagse spectaculaire woonzorgcomplexen wordt een beeld gegeven van

hoe architecten aankijken tegen het uiterlijk van een seniorenwoning.

Het boek telt 352 pagina's en is verkrijgbaar in de boekhandel. Het kost € 45,00.

ISBN 978-90-5662-680-8

## EVEN VOORSTELLEN...

# Toine Hensgens

*Deze keer stellen wij Toine Hensgens voor, een zeer actief persoon voor zowel zijn medebewoners van de appartementen in de Spoorzoeker en Plein als in zijn privé leven.*

Toine is geboren op 24 januari 1950 in Kerkrade en woont samen met zijn vrouw Mieke sinds 2006 in het appartementencomplex de Spoorzoeker in Spekholzerheide.

Daarvoor woonden zij 27 jaar in Terwinselen en voor die tijd op de Gracht. Ofschoon het in Terwinselen goed wonen was, bleef Spekholzerheide toch wel trekken en werd met het bouwen van het complex de Spoorzoeker de mogelijkheid om terug te keren steeds groter en uiteindelijk gerealiseerd. Toine en Mieke hebben 1 dochter en twee kleinkinderen, twee jongens van 10 en 11 jaar.

Als hobby doet Toine aan lange afstandlopen. Een leuke hobby die ook nog gezond is.

Toine is begonnen als huisschilder en door allerlei omstandigheden is hij les gaan geven bij het Centrum Vakopleidingen in de vakken woningstofleerder en schilderen. Dit werk heeft hij 17 jaar met veel plezier gedaan. De ervaring bij deze vakken, zoals ontwerpen, tekenen, etc. komt nu bij zijn activiteiten bij de Spoorzoeker heel goed van pas.

Toine is een typisch voorbeeld van een sociaal ingesteld, enthousiast persoon die in veel verenigingen heeft gezeten en nog heel actief is zowel als deelnemer en/of als bestuurder.

Enkele van zijn activiteiten waren:

- competitieleider en penningmeester, gedurende 15 jaar bij de tafelfootbalbond Zuid-Oosthoek,

- 5 jaar bestuurslid bij de HBV Terwinselen, waar hij vooral in het begin in de omgeving van de Kaardebol leden heeft gewonnen om gezamenlijk het woongenot te verbeteren en te behouden,

Tegenwoordig heeft hij zitting in het Bewonersplatform Kerkrade West, is hij actief in het Ouderenplatform en geeft hij de alleenstaande mens(en) de nodige afleiding bij de organisatie Ruggesteun.

Het Senior Bledsje, het informatieblad voor de senioren in Kerkrade wordt door hem in Spekholzerheide en in Haanrade bezorgd. Ook is hij betrokken bij Ing Hank Hulp. Kortom een hele waslijst van activiteiten ten behoeve van de medemens in deze maatschappij.

De activiteit die nog niet is besproken, is die bij 'd'r Auwe Sjoorplai', de bewonerscommissie van De Spoorzoeker en Het Plein. Een job waarin hij al zijn energie kwijt kan. Sinds 2006 – 2007 heeft hij samen met zijn vrouw Mieke, zijn ruggesteun en toeverlaat in zijn drukke leven, zijn diensten aangeboden om meer leven in de Spoorzoekerbrouwerij te brengen en daardoor de andere huurders van de Hestagroep samen te brengen en enthousiast te maken voor allerlei activiteiten die voor de bewoners aantrekkelijk zijn.

In het begin waren het natuurlijk veel zaken die te maken hadden met het woongenot en dat heeft soms met de Hestagroep tot een stevige discussie geleid. Door geven en nemen zijn dan ook de meeste problemen inmiddels opgelost en door de goede contacten bij de Hestagroep draait deze BC dan ook geheel zelfstandig.

*Zeker is wel, dat ook een gemeente als Kerkrade er wel degelijk bij gebaat is, dat er goede contacten zijn in de wijken, complexen, etc.*



# 'Alle partijen in de volkshuisvesting moeten handen ineen slaan'

Interne activiteiten zijn bijvoorbeeld een lief en leed potje, aandacht schenken aan bijzondere verjaardagen als Abraham en Sarah en huwelijksfeesten.

Externe activiteiten zijn o.a. de viering van Oud op Nieuwjaar, Kerstmis met mooie kerstbomen en andere kerstversiering, die zowel in als buiten de flats te zien was en niet te vergeten de meest opvallende: het thema WMC 2009, waarbij de flats aan de buitenzijde waren voorzien van zelf ontworpen en gemaakte muzieknoden, muziek-instrumenten en WMC uithangborden.

Daarnaast werd geregeld dat er orkesten, fanfares of andere muziekgezelschappen, kwamen spelen, buiten of binnen het complex van De Spoorzoeker.

Ofschoon zijn vrouw Mieke niet graag op de voorgrond treedt, mag wel worden vermeld, dat zij samen met het idee zijn gekomen om iets tijdens het WMC te organiseren.

Dit alles kon echter alleen worden georganiseerd als je een bijzonder actieve bewonerscommissie hebt en de werkzaamheden goed kan verdelen.

Ook niet onbelangrijk vindt Toine de contacten met gemeentefunctionarissen, de Hestiagroep en de ambtenaren van de provincie. Kortom: zonder deze contacten waren de bovenstaande activiteiten dan ook niet of nauwelijks mogelijk geweest. Zonder financiën kun je niet alles realiseren en je moet weten waar je moet zijn en hoe je dat moet aanpakken.

Zeker is wel, dat ook een gemeente als Kerkrade er wel degelijk bij gebaat is, dat er goede contacten zijn in de wijken, complexen, etc.

Tot slot kunnen we vermelden, dat Toine sinds kort ook is toegetreten tot de Huurdersraad van Kerkrade West voor de huurders van de Hestiagroep.

De redactie van Koepel Rond dankt Toine en Mieke voor dit interview en wenst hen beide nog veel enthousiaste en gezonde jaren.

*Het redactieteam van Koepel Rond leest altijd met belangstelling de informatiebladen van lidorganisaties van de Koepel en onderliggende huurders- of bewonerscommissies. In één van die bladen, het Huurders Blèdsje St. Pietersrade, viel ons het openingswoord van de voorzitter van de huurdersvereniging, Pascal Kockelkorn op.*

*Hij merkt daarin op, dat er geïnvesteerd moet worden in de sociale volkshuisvesting en dat de vraag naar goedkope huurwoningen zal toenemen.*

We waren geïnteresseerd in zijn achterliggende gedachten bij deze uitspraken en mochten door middel van een kort interview daarvan kennis nemen.

Pascal maakt zich duidelijk zorgen over de sociale volkshuisvesting. Door de economische malaise stijgt het aantal werklozen, waardoor het aantal inwoners dat aangewezen is op de goedkope huurwoningen zal stijgen. Er moet zijns inziens dan ook voldoende voorraad blijven voor die doelgroepen.

Hij is vooral voorstander van renovatie van bestaande bouw, maar wijst nieuwbouw niet af. Deze moet echter betaalbaar zijn en van goede kwaliteit. Mensen met een smalle beurs mogen van hem absoluut niet de dupe worden van de gevolgen van krimp, zoals een afnemende woningvoorraad.

Pascal voorziet in de nabije toekomst een duidelijke taak voor organisaties als Huurdersfederatie de Koepel en de onderliggende huurdersverenigingen om de belangen van met name deze groepen huurders te behartigen. Het is daarom ook van belang, dat corporaties en gemeente vol-

doende financiële middelen ter beschikking stellen om die taak naar behoren te kunnen uitvoeren.

Al leven we dan in een periode van crisis, er mogen volgens hem voor deze organisaties geen bezuinigingen worden doorgevoerd.

Wij zijn het van harte met deze opvattingen van hem eens. Maar ook met zijn opmerking, dat wanneer alle partijen in de volkshuisvesting – gemeente, corporaties en huurdersorganisaties – de handen ineen slaan, zij zullen bereiken dat Kerkrade ondanks alle negatieve berichten over krimp over een jaar of 10 toch nog een fijne en leefbare stad zal zijn om in te wonen.

## HET SPREEKUR VAN



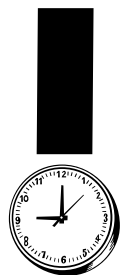
De Koepel houdt elke donderdagmiddag van 14.00 uur tot 16.00 uur een spreekuur voor huurders. Dit spreekuur vindt plaats aan de **Hoofdstraat 41a te Kerkrade-centrum**.

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.*

# 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:  
**3 december 2009**  
Kopij dient uiterlijk  
op die datum in bezit  
te zijn van de redactie.

## ALGEMENE LEDENVERGADERING

De tweede algemene ledenvergadering van HF de Koepel werd gehouden op woensdag 16 september j.l. Belangrijkste agendapunt was de begroting voor 2010, die na een kleine aanpassing werd goedgekeurd. Deze begroting dient als basis voor de aanvraag van gemeentelijke subsidie, waar de huurdersfederatie als vrijwilligersorganisatie voor het grootste deel financieel van afhankelijk is.

Het beleid van de huurdersfederatie m.b.t. de gevolgen van krimp voor de huurders werd besproken, evenals de inzet van de Koepel bij energiebesparende maatregelen. Verder werd kort verslag gedaan van de activiteiten tussen maart en september van dit jaar.

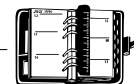
## IN MEMORIAM

Op 9 oktober j.l. is Giel Biermans overleden.

Tot opheffing van de HBV Rolduckerveld was hij bestuurslid van deze HBV en bezocht daarom ook altijd trouw de algemene ledenvergadering van de Koepel.

Daarnaast was hij één van de medewerkers die hielp bij het vouwen en verzendklaar maken van KoepelRond. Giel is 78 jaar geworden.

## AGENDA



### Vergaderingen

woensdag 9 december *Algemeen bestuursvergadering van HF de Koepel*

### Cursussen

De volgende cursussen worden door de Nederlandse Woonbond in Utrecht gegeven:

woensdag	11 november	<i>Cursus 'Huurders en de Vereniging van Eigenaren (VvE)'</i>
dinsdag	17 november	<i>Cursus 'Samen naar de toekomst'</i>
vrijdag	20 november	<i>Cursus 'Initiatiefrecht en energiebesparing'</i>
zaterdag	21 november	<i>Cursus 'Huurbeleid en woonlasten'</i>
woensdag	25 november	<i>Cursus 'De kunst van het lobbyen'</i>
vrijdag	4 december	<i>Cursus 'Hoe werkt de huurcommissie'</i>
maandag	7 december	<i>Cursus 'Wijkvernieuwing'</i>
vrijdag	11 december	<i>Cursus 'Huurrecht voor gevorderden'</i>
maandag	14 december	<i>Cursus 'Welkom in besturenland'</i>
dinsdag	15 december	<i>Cursus 'Overlegwet'</i>

## 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.

# Vraag

VAN HUURDERS AAN DE WOONBOND

*Mijn tuin is verzakt, waardoor de in- en uitstap van de woning moeilijk is. Wie moet dat verhelpen?*



Een verzakking van de tuin, waardoor de toegangspaden tot de voor- en/of achterdeur eveneens zijn weggezakt en het zeker voor huurders die minder goed ter been zijn moeilijk wordt

om de woning in en uit te gaan, is een gebrek dat door en op kosten van de verhuurder moet worden verholpen. Wettelijk is de aanleg van opritten en toegangspaden een taak van de verhuurder. Ontstaat aan de toegangspaden door verzakking een gebrek, dan dient de verhuurder dit te verhelpen, ook al is de oorzaak van de verzakking niet aan hem of aan u te wijten. U moet het gebrek schriftelijk bij de verhuurder melden en van hem verlangen dat hij dit binnen een redelijke termijn verhelpt. Tuinonderhoud dat voor rekening van de huurder komt betreft, vergelijkbaar met dat voor het onderhoud in en aan het huis, de 'kleine herstellingen' aan de tuin, zoals grasmaaien, onkruid verwijderen, snoeien van heggen, vervangen van dode beplanting of kapotte tegels en bij aanwezigheid van een schutting het rechtzetten of vervangen van kapotte delen daarvan en het schilderen of beitsen daarvan. Het doel van het 'huurdersonderhoud' is dat de tuin een 'verzorgde indruk' maakt.

## 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



*"Door Huur op Maat (= hoogte huur wordt bepaald aan de hand van inkomen, red.) verdwijnt de relatie tussen huurprijs en kwaliteit van de woning definitief uit zicht en is er in dat opzicht geen verschil meer te maken tussen een sociale verhuurder en een huisjesmelker".*

**Anita Engbers** (gemeenteraadslid van de PvdA in Gouda en huurcommissielid in Utrecht) in een betoog in de Volkskrant van 5 september 2009.

Er schuin tegenaan kijken...



## Legitiem?

In deze tijd van verlichting en inspraak zijn er toch nog altijd regels die niet van harte nageleefd en/of toegepast worden. Zo is inspraak van huurdersvertegenwoordigingen bij hun 'grote broer' de woningcorporatie nog steeds een moeilijk item.

Een ander punt van discussie is de legitimiteit van de huurdersvertegenwoordiging. De ene corporatie verlangt een echte achterban (dus betalende leden) van 50% plus één en de andere vindt dat 90 % van de huurders lid moet zijn van een huurders/bewonersraad of vereniging.

RMO (Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling) vindt dat er drie niveaus van legitimiteit bestaan. Het derde niveau, het organisatieniveau, is voor de huurders het meest belangrijk. Het woordenboek geeft voor legitiem aan: 1. wettelijk, wettig, echt en 2. rechtmatig. Het eerste zal belangrijk zijn voor alle knelpunten van legitimiteit.

De legitimiteit van de sociale, maatschappelijke dienstverlener is afhankelijk van het handelen van de organisatie. De formele rapportages van de 'meetbare' kwaliteit van geleverde prestaties zal er behoorlijk anders uitzien dan de oordelen van de burgers en cliënten.

De legitimiteit van de sociale organisatie is ook afhankelijk van de mate waarin haar handelen in overeenstemming is met de verwachtingen, ideeën en belangen van haar stakeholders. Ook huurders noemt men tegenwoordig stakeholder. Niet alle belanghebbenden van een sociale dienstverlenende organisatie zijn even machtig. De huurdersorganisaties hebben in weerwil van de in het BBSH en de wet 'Overleg verhuurder/huurder' genoemde inspraak, nog bijzonder weinig te zeggen. In Aedes magazine nr. 19/2009 werd de stelling geponneerd: 'Huurders zijn onze legitimatie bij alles wat we ondernemen'. Als je de man in de straat vraagt, zal deze zeggen: 'Nee niet de achterban; de bakstenen die ze in hun bezit hebben zullen ze bedoelen'.

**Waarom wordt aan één van deze pijlers van de legitimiteit dan zo voorbij gegaan?**

Was de oprichting van woningverenigingen/stichtingen legitiem? ONGETWIJFELD !

Een corporatiedirecteur uit Groningen geeft in ieder geval aan: 'Huurders dienen zoveel mogelijk invloed op het beleid te hebben. Wij werken voor hen, zij zijn onze legitimatie. We moeten dus ook vastleggen hoe we ze invloed kunnen geven. Bij sloop, herstructurering, maar ook als consument, als klant van onze organisatie'.

**Gloort er dan toch nog hoop voor de toekomst ??**

# Rioleringsproblemen? Los ze op!

*Een muffe, vieze vochtige lucht in huis? Grote kans dat u last heeft van rioleringsproblemen. Met een aantal zaken kunt u zelf al aan de slag. In de vorige editie van KoepelRond hebben we problemen, oorzaken en mogelijke oplossingen besproken. In dit deel gaan we specifiek in op rioolverstoppingen.*

## Rioolverstopping bij u of bij de gemeente?

Soms wordt een rioolverstopping veroorzaakt door een verstopping in het gemeenteteriool. Of dat daadwerkelijk het geval is, is moeilijk te zeggen. Functioneert een deel van uw afvoeren nog altijd normaal, dan zit de verstopping zeker niet bij de gemeente. Zit echter alles verstopt, dan is het wel mogelijk. Meestal heeft elke woning net voor de aansluiting op het gemeenteteriool een ontstoppingsdeksel zitten. Om de juiste oorzaak te vinden moet men het ontstoppingsstuk laten opgraven. Hiervoor heeft men in de meeste gevallen toestemming nodig van de gemeente. Vaak is er ook camerawerk door gespecialiseerde bedrijven nodig. Als inderdaad blijkt dat aan de zijde van de gemeente de verstopping

zit, dan moet de gemeente het probleem oplossen. Zit de verstopping in uw rioolgedeelte, dan zijn de kosten voor u of uw verhuurder.

## De toiletpot als afvalbak

Een speelgoedauto, stukken lego, een telefoon...er wil nog wel eens wat verdwijnen in de toiletpot. Grote kans dat dit een verstopping in de riolering veroorzaakt. Als er in de toiletpot iets blijft steken, loopt het water niet meer weg en blijft de pot vol water staan. Is er sprake van een verstopping, kijk dan eerst of andere afvoeren nog gewoon functioneren. Zijn er verder geen andere verstoppingen, dan zit het probleem enkel en alleen in de toiletpot. In dat geval moet de toiletpot gedemonteerd worden.

## Tips

Laat af en toe even heet water door de leidingen lopen. Dat lost beginnende verstoppingen vaak op.

Wees voorzichtig met ontstoppingsmiddelen. Verkeerd gebruik kan ervoor zorgen dat een verstopping nog erger wordt. Houdt u daarom altijd aan de voorschriften op de verpakking.

Gebruik niet te veel toiletpapier tijdens een wc-bezoek.

Controleer regelmatig de kruipruimte. Rioleringsbuizen kunnen doorhangen en dan breken. Door regelmatig te checken kunt u het breken voor zijn.

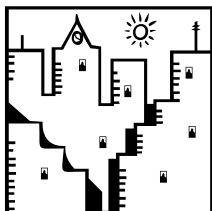
Het toilet en de wasbak zijn geen afvalbakken. Gooi dus geen vetresten, eetresten en andere soorten afval door de wc of in de wasbak.

Doucheputjes en wasbakken raken vaak verstopt door haren die in de sifon blijven steken. Dit kunt u verhelpen door de sifon los te draaien en schoon te maken.

Er zijn ook binnenhuisbeluchters op de markt. Deze worden gebruikt in afvoeleidingen en zijn de manier om overlast van gorgelende leidingen en hinder van rioolgas tegen te gaan.

## 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 9494  
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

# Verenigingsraad gaat de diepte in

*De Verenigingsraad van de Woonbond werd op zaterdag 26 september voor een groot deel ingevuld met twee themalezingen en debat achteraf. De rol van huurders in de volkshuisvesting stond centraal in een lezing door Marja Elsinga en Peter Boelhouwer ging dieper in op het woonlastenbeleid en de hervorming van de woningmarkt.*

Hoe staat het met de zeggenschap van bewoners? Hoe is zeggenschap veranderd

in de loop van de tijd? Hoe is dat eigenlijk in andere landen? En wat kunnen we daarvan leren? Dat waren de vragen die Marja Elsinga, bestuurslid van de Woonbond en onderzoeker aan de TU Delft, beantwoordde in haar lezing. Nederlandse huurders hebben veel instrumenten tot hun beschikking om hun positie te versterken. Toch is er de afgelopen decennia veel veranderd en misschien zelfs verslechterd voor de positie van huurders.

Peter Boelhouwer, wetenschappelijk directeur sectie volkshuisvesting en woningmarkt eveneens van de TU Delft, schetst de dubbele crisis op de woningmarkt. De lijst met problemen is lang: De komende

10 tot 15 jaar komen er zo'n 800.000 (eenpersoons)huishoudens bij. Het woningtekort loopt dus nog op. Over de prestaties van woningcorporaties is (te) veel maatschappelijke onvrede. De kosten van de hypotheekrenteaftrek ('een tijdbom') zijn in tien jaar tijd verdriedubbeld en nemen nog toe. Wat Boelhouwer betreft, is een van de grootste problemen van de huidige woningmarkt de stijging van de woonlasten, vooral voor huurders. 'De belangrijkste veroorzaker van al deze problemen is de overheid,' zei Boelhouwer. Hij adviseerde een reeks maatregelen die aanzetten tot structurele hervormingen van de Nederlandse woningmarkt.

## Actievere inbreng van huurders nodig in krimpdiscussie

*De laatstgehouden Provinciale Vergadering van de Nederlandse Woonbond in Limburg was geheel gewijd aan het thema 'krimp'. Aan de hand van cijfermateriaal toonde de consultant van de Woonbond aan hoe snel de afname van de bevolking gaat. Nu nog hoofdzakelijk in Zuid-Limburg, maar ook in Midden- en Noord-Limburg zijn de eerste tekenen al zichtbaar.*

Een beleidsmedewerkster van de Woonbond ging met name in op de gevolgen en de perspectieven voor huurders, terwijl de derde inleider, dhr. Laudy van Weller Wonen, een sterke achteruitgang van de ac-

tieve inbreng van huurdersorganisaties in de discussie over krimp signaleerde. Goede betrokkenheid van huurders is noodzakelijk en hij adviseerde de huurdersorganisaties in Parkstad om de regionale huurdersorganisatie nieuw leven in te blazen en te versterken.

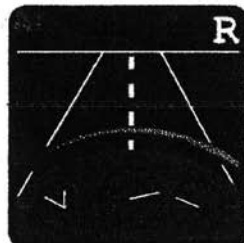
Huurdersfederatie de Koepel heeft inmiddels het initiatief genomen om hier gehoor aan te geven.

Parkstad loopt samen met Oost-Groningen en Zeeland voorop, wanneer het gaat om afname van de bevolking. Alleen is Parkstad de eerste regio van de drie die serieus acties wil ondernemen om de krimp goed te kunnen opvangen. Dit concludeerde dhr. Jan Mans, die samen met oud-minister Hans Dijkstal het door minister v.d. Laan ingestelde "Top Team" vormt, dat een adviesrapport heeft uitgebracht over krimpregio's. Bij de aanpak ziet

het Top Team met name voor woningcorporaties een belangrijke taak. Er moeten de komende jaren duizenden woningen gesloopt worden en nog eens duizenden omgebouwd en aangepast. Ook komen grote gebouwen leeg te staan, die mogelijk bewoonbaar gemaakt kunnen worden. Daarbij moeten er wel voldoende en betaalbare woningen voor de doelgroepen van de corporaties beschikbaar blijven. Dat inbreng van de huurders(organisaties) hierbij nodig is, spreekt voor zich. We zullen dus samen de huisvesting en leefomgeving van de toekomstige bewoners van Parkstad moeten garanderen, zeker nu zowel Den Haag als de Provincie al hebben laten weten flinke subsidies voor de uitvoering van het "Parkstad actieplan" beschikbaar te zullen stellen



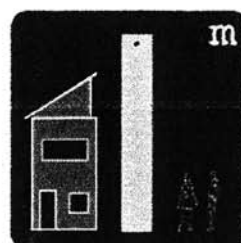
K. Kwaliteit



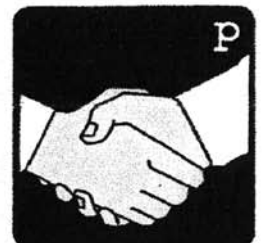
R. Resultaatssturing



I. Innovatie



M. Maatwerk



P. Partnership

# Veranderde uitzichten

Iedereen kon het al in de dag- en weekbladen lezen:

*'Begonnen sloop Maria Gorettikerk stilgelegd.'*

Voor onbepaalde tijd ligt de sloop nu stil, terwijl iedereen dacht dat nu de kerk tegen de vlakte gaat, we een geheel nieuwe wijk en dus een veranderd uitzicht zouden krijgen.

Veranderd is het uitzicht wel, maar wij zijn erg benieuwd hoe lang dit als dagelijks uitzicht blijft bestaan. Voor de direct omwonenden be-  
slist niet iets om vrolijk van te worden. Of dit voor Kerst nog gaat veranderen? De hele wijk vraagt zich af of er in dit leven nog een nieuw zorg- en wooncentrum komt en of daarmee het uitzicht echt gaat veranderen.

*De Maria Goretti-  
kerk na het stil-  
leggen van de sloop*

*De Maria Gorettikerk vóór de sloop*

