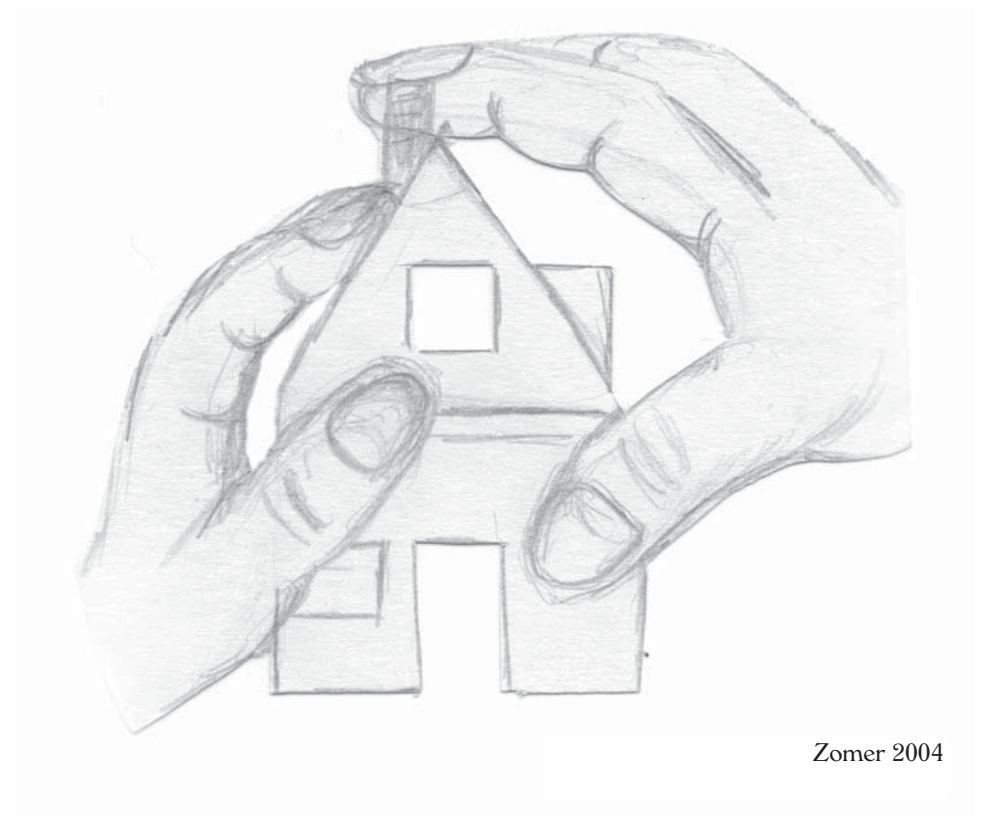


*Huurders*_____

_____ *visie...*



Bestuur- Huurdersvereniging Haskerland

Voorzitter:	Dhr.	R. van de Zee Harmen Systrastrjitte 22 8501 JM Joure Tel.: 0513 - 41 51 57
Vice voorzitter:	Dhr.	J. Koornstra Marten Jansstraat 6 8465 RB Oudehaske Tel.: 0513 - 67 72 28
Secretaris:	Dhr.	C. de Vries Pr. W. Alexanderstraat 32 8501 MC Joure Tel.: 0513 - 41 23 09
Vice secretaris:	Dhr.	B. Woudt Lindenlaan 10 8501 DC Joure Tel.: 0513 - 41 61 36
Penningmeester:	Mevr.	M. Land-Couperus De Stelle 7 8501 MP Joure Tel.: 0513 - 41 63 55
Algemene bestuursleden:	Dhr.	D. Draaisma De Warren 23 8501 MZ Joure Tel.: 0513 - 41 92 64
	Dhr.	J.J. Gerritsma Prins Bernhardlaan 103 8501 JD Joure Tel.: 0513 - 41 17 09
	Dhr.	R. Schootstra E.A. Borgerstraat 106 8501 NH Joure Tel.: 0513 - 41 74 68

Redactie van de Huurdersvisie:

C. de Vries
M. Land-Couperus
B. Woudt + (Grafische vormgeving boekje)

Spreekuur op de vrijdagmiddag.

Het spreekuur op de vrijdagmiddag in Miks gaat na de vakantie periode verdwijnen.

In plaats daarvan zijn er twee telefoonnummers die bij klachten kunnen worden gebeld.

Voor klachten in Joure

Telefoon: 0513 - 41 71 09

Voor de buitendorpen:

Telefoon: 0513 - 67 72 28.

Het algemene nummer blijft

Telefoon: 0513 - 41 51 57.

Al onze informatie is ook te vinden op de internetsite:

www.hvhaskerland.nl

Mail: hvhaskerland@home.nl

Inhoudsopgave

Meldpunt huurverhoging en huursubsidie	Pagina 3
Dekkers schrikt van geringe bewonersinvloed	Pagina 4
Beuningse huurders trots op hun status	Pagina 4
Lokale lasten gemiddeld 7,1% hoger	Pagina 5
Hoe groot is de woningnood?	Pagina 5
(On) betaalbare huren	Pagina 5
Lastpost - Service kosten	Pagina 5
Geen Medaille	Pagina 7
Wijkvernieuwing en de boodschap voor minister Dekker	Pagina 7
Goedkope stroom	Pagina 8
U heeft hem al thuis gekregen	Pagina 8
Brief aan de woningstichting	Pagina 9
Jaarverslag 2003	Pagina 10
Laatste nieuws	Pagina 12
Wat gaan we doen met de huren in 2005	Pagina 13
Spreekuur en de website	Pagina 14



Lokale lasten gemiddeld 7.1% hoger.

De belastingen en heffingen van gemeenten, provincies en waterschappen stijgen dit jaar gemiddeld met 7.1 %. Dit blijkt uit onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Volgens het CBS stijgt het gebruikersdeel van de ozb, dat ook de huurders moeten betalen met gemiddeld 6.7%. Een ander aanslag die ook de huurders treft, de afvalstoffenheffing gaat met gemiddeld 5.9% omhoog.

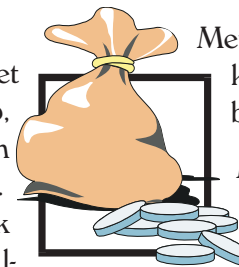
De ingezetene omslag, die de waterschappen ook bij de huurders in rekening kunnen brengen worden gemiddeld 8.1 % hoger. Het CBS meldt nog niet te beschikken over naar regio's en gemeenten uitgesplitste informatie.

Hoe groot is de woningnood?

In de drie noordelijke provincie's Groningen, Friesland, Drente? De druk op de huurwoningenmarkt is in deze provincies toegenomen. Urgent woningzoekenden hebben problemen met het vinden van een woning door afname van het aantal huurwoningen met 12 %.

(On) betaalbare huren.

Huurders hebben veel hogere woonlasten dan eigenaar - bewoner. Ze zijn **eenderde** van hun netto-inkomen aan woonlasten kwijt, eigenaar bewoners maart **een kwart**.



Met prinsjesdag 2003 heeft het kabinet de miljarden-bezuiniging in gang gezet.

Minister dekker wil binnen vier jaar 1.1 miljard bezuinigen op de huursubsidie. Meer dan de helft daarvan gaat ze ophalen bij de 1 miljoen huursubsidieontvangers.

Het resterende bedrag zullen verhuurders moeten opbrengen. Vanaf 2006 dienen die structureel €250 miljoen aan de huursubsidie mee te betalen.

Als tegenprestatie krijgen ze ruimte om bij huurders met een inkomen boven de huursubsidiegrens een huurverhoging te vragen die fors boven de inflatie ligt. Door deze maatregelen zullen de woonlasten van huurders nog verder stijgen, met opnieuw een fors koopkrachtverlies tot gevolg.

Het is onaanvaardbaar dat de bezuinigingen alleen op huurders worden verhaald en niet op eigenaar-bewoners. Immers als het eigenwoningforfait met 0,1% zou

kunnen worden verhoogd, zou deze bezuiniging op de huursubsidie helemaal niet nodig zijn.

Als er toch moet worden bezuinigd, dient de pijn rechtvaardig te worden verdeeld.

Lastpost - Servicekosten.

De meest voorkomende servicekosten zijn:

- Stookkosten (gas en elektra.)
- Onderhoud dat eigenlijk voor rekening van de huurder komt, maar dat door de verhuurder tegen betaling is overgenomen, bijvoorbeeld het ontstoppen van de riolering, onderhoud aan ketel, geiser of boiler, schoorsteenvegen en dakgootschoonmaken.
De verhuurder mag de kosten hiervan alleen doorberekenen als de huurder deze klusjes ook zelf had kunnen doen (en ze in bepaalde gevallen niet te moeilijk of onbereikbaar of te duur zijn).
- Glasverzekering.
- Schoonmaakkosten gemeenschappelijke ruimten.
- Tuinonderhoud.
- Kosten van de huismeester, voor zover die taken uitvoert in het belang van de huurder.
- Btw over kosten waar de verhuurder zelf ook btw over

moet betalen.

- Administratiekosten (maximaal 5% van de overige servicekosten, bij gas en elektra hoogstens 3% van deze energiekosten.)
- Leegstandsderiving (maximaal 2% van de overige servicekosten.)
- Zaken waarvoor de huurder al huur betaalt, mogen niet nog eens via de servicekosten n rekening worden gebracht. Dan zou er twee keer voor het zelfde worden betaald.

Het is dus belangrijk om te weten wat onderdeel is van de kale huurprijs.

Dat is in ieder geval:

- Het verhuurderonderhoud, waaronder ook de lift, hydrofoor, stortkoker en overige (mechanische) installaties.
- Openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en bestratingen.
- Schade door vernielingen in gemeenschappelijke ruimten .
- Het eigenaren ontroerende zaak belasting (ozb) en het rioolrecht .
- Premie opstalverzekering.
- Beheer en administratiekosten van woonruimte.
- Kosten voor de huismeester, voor zover die werk doet in belang van de verhuurder.

Geen medaille.

Op de eerste of tweede plaats staan is niet altijd iets waar je trots op behoort te zijn.....

Bij het overzicht van de gemeentelijke heffingen in Friesland voor meerpersoonshuishoudens met een huurhuis met een gemiddelde taxatiewaarde blijkt namelijk dat Skarsterlân op de tweede plaats staat onder Achtkarspelen. met resp. €630 en €715.

Voor de eenpersoonshuishoudens scoort Skarsterlân met een eerste plaats boven Achtkarspelen met resp. €574 en €559.

Het is ook niet altijd goed te verklaren waarom er tussen de gemeenten zulke grote verschillen moeten zitten nl. voor de meerpersoonshuishoudens ongeveer €400 en de eenpersoons €300. (opmerking)

Schijnbaar heeft het weinig geholpen, toen wij als Huurdersvereniging begin januari al aan het gemeentebestuur van Skarsterlân via een schrijven onze bezorgdheid hebben uitgesproken.

Onze bezorgdheid over de steeds toenemende woonlasten, waar de gemeentelijke heffingen zeker een niet onbelangrijk deel van uitmaken .

Wijkvernieuwing en de boodschap voor minister Dekker.

Van bewonersorganisaties:

Laat eerst eens goed onderzoeken wat de gevolgen zijn van het slopen van goedkope huurwoningen.

Geen tweepartijen overleg tussen de gemeente en de verhuurder. Maar overleg vanaf het begin met de gemeente, verhuurder en bewoners (organisatie)

Er moeten minder 'dure' woningen worden gebouwd. Huurwoningen rond de 400-500 euro zijn al te duur voor een grote groep mensen. Bouw meer goedkope sociale huurwoningen.

Kom afspraken na en laat niet iemand meepraten als de beslissingen al zijn genomen.

Als gemeenten willen dat bewonersgroepen moeten participeren, zullen ze in begrijpelijke taal moeten communiceren.

Als het toch moet zorg dan ook dat de mensen op hun oude stekje kunnen terugkeren en maak dat ze er financieel niet slechter van worden. De ideale wijk is op voorhand een wijk waarin elke bevolkingsgroep moet zijn vertegenwoordigd.

Waarom moeten mensen hun huis uit voor mensen met hogere inkomens.

Ook een wijk met lage inkomens kan een goede wijk zijn.

- Vaak weten mensen die in een wijk leven beter wat er in zo'n wijk speelt dan de mensen van de gemeente.
- Ga eerst zonder plan praten met de bewoners!
- Kom tot een gezamenlijke probleemanalyse en maak dan ook samen een plan.

Luister ook eens naar de gewone man in de straat!

Goedkope stroom.

Als de energievraag wordt gebundeld kan er ook een scherpe energieprijs voor de huurders worden bedongen.

Voor een huishouden met een gemiddeld verbruik van 3200 kWh kan dat een besparing betekenen van 45 euro per jaar. Wanneer hier meer over is te berichten (het initiatief ligt nog bij de A7 corporatie's) hoort u zeker nader.

Negen woningbouwcorporaties

in Zeeland en West-Brabant met samen bijna 30.000 woningen bieden hun huurders de mogelijkheid om via Woonenergie

stroom te kopen. De huurders besparen jaarlijks 40 tot 60 euro op hun energierekening.

De stichting Woonenergie is in 2002 opgericht en als initiatief ondersteunt door Aedes en 350 corporaties. De gedachte is dat door bundeling van vraag betere condities kunnen worden afgedwongen op de energiemarkt.

Flodders en Tokkies zijn wel leuk... op de tv..... maar niet als burens !!



U heeft hem al thuisgekregen.....

Het bericht over de huurverhoging van 2004.

In de toelichting staat dat

"de Huurdersvereniging er mee instemt dat voor alle woningen een huurverhoging van 3% zal worden doorgevoerd."

Deze bewering is naast de waarheid (om het maar eens voorzichtig uit te drukken).

Om U te informeren hoe ons standpunt in deze is staat hieronder de brief met ons commentaar die op 13 april aan de woningstichting is verstuurd.

Aan de woningstichting Haskerland

t.a.v. Dhr A Rekers.

Betreft: bespreking voorstel huurbeleid. Joure 13 april 2004.

Geachte heer A. Rekers,

In ons gesprek over het huurbeleid 2004 is uitgegaan van de twee voorgestelde varianten.

De eerste was een huurverhoging van 3% met handhaving van het servicefonds, de andere een verhoging van 3,4% met afschaffing van het servicefonds.

Deze tweede optie was bedoelt om die in A7 verband te maken, om zoals het wordt omschreven " een aantrekkelijk aanbod te doen naar de huurders."

Nu dit kennelijk niet zo wordt gezien door de rest van de participanten en voor de eerste optie wordt gekozen lijkt het ons vanzelfsprekend dat er nu op lokaal niveau afspraken kunnen worden gemaakt en er dus nog enige marge in de verhoging zou moeten zitten.

Bij deze twee voorstellen is geen rekening gehouden met het advies van minister Dekker niet verder te gaan dan 2.9%.

Immers een gemiddelde huurverhoging van 3% compenseert weinig aan de kosten van woonlasten en levensonderhoud van onze huurders .

Ook is het niet ons idee de betaling van het servicefonds als inzet te gebruiken.

Het is wel ons idee dat de huurders het zeker waarderen dat ze rond b.v de kerst geen servicefonds meer hoeven te betalen.

Elk jaar weer wordt er geparticipeerd op het sociale gevoel van de huurders, oftewel om het simpel te stellen.....bij die en die plannen en ambities hoort die huurverhoging. Vandaar ons voorstel de huurverhoging nogmaals bespreekbaar te maken.

Mochten de door ons voorgedragen alternatieven niet bespreekbaar zijn dan worden we voor voldongen feiten geplaatst en gaan we onder protest akkoord met de verhoging.

Namens het bestuur van de huurdervereniging Haskerland, Carl de Vries (skriúwer).

Jaarverslag 2003 van de Huurdervereniging Haskerland.

Dit jaar zijn we weer een stapje verder gekomen in het afstemmen van de mogelijkheden van de diverse leden binnen het bestuur.

In de organisatiestructuur wordt steeds meer specialisme gevraagd van de vrijwilligers.

Daarom hebben enkele leden een computercursus gedaan en andere hebben zich gespecialiseerd in de financiën van de verhuurder via een cursus van de woonbond.

Alle vergaderingen van de Woonbond zijn het hele jaar door trouw bezocht door een afvaardiging van het bestuur.

Daar werd meegedacht over het provinciale en landelijke beleid, en waar nodig commentaar gegeven op tal van zaken.

Hot item dit jaar is wel de korting op de huursubsidie, welke dit jaar 12 euro bedraagt en volgend jaar naar verwachting nog meer.

De normhuur, het gedeelte wat een huursubsidie ontvanger zelf moet betalen gaat misschien ook nog met meer dan 3 procent omhoog.

Ook liet huurprijsbeleid wat in 2005 helemaal gaat veranderen, staat nu al regelmatig op de agenda. Immers de vastgoedbeheerders, de

particuliere huursector en de woningbouwverenigingen en stichtingen zijn ook nu al bezig een voor hen zo gunstig mogelijke regeling in de wacht te slepen.

De samenwerking tussen de vier woningstichtingen, de zgn. A7 corporaties krijgt al steeds meer gestalte, de besprekingen zijn nog steeds gaande.

Volgens onze inlichtingen wordt het nieuwe woning verdeelsysteem het zgn. optiemodel in juni of juli al operationeel.

De **ontwikkelingen in cluster 4 en 6** van de wijk Zuiderveld staan ook regelmatig op de vergaderagenda.

Als ondertekenaar van het daar geldende Sociaal statuut zijn wij ook partij in het gene wat daar allemaal gebeurt en nog staat te gebeuren.

Het inloop - spreekuur

welke vorig jaar nog in het huisje achter de Friesland Bank werd gehouden is nu verplaatst naar Miks .

Daar zit iedere vrijdagmiddag iemand om eventueel te bemiddelen in problemen tussen huurder en verhuurder.

Het loopt niet storm maar toch



vinden we het nuttig er voor de huurders te zijn

Enkele zaken welke zijn behandeld en naar volle tevredenheid zijn opgelost, zijn terug te voeren tot slechte mondelinge dan wel telefonische communicatie, zodat wij liever de afspraken op papier hebben.

Jammer genoeg is door ziekte een bestuurslid al enige tijd niet meer actief binnen het bestuur. Sinds enkele maanden is Dhr Gerritsma aan het inwerken binnen het bestuur. Dit omdat hij te kennen heeft gegeven wel voor een bestuursfunctie te voelen.

Bij de woningstichting heeft er een **wisseling van de wacht** plaatsgevonden.

Zoals U hebt kunnen lezen is Dhr Riekele Heida begin dit jaar begonnen bij zijn nieuwe baas in Emmeloord.

In de korte tijd dat we met hem samen mochten werken hebben wij hem ervaren als iemand die wel oor had voor de problemen van de huurder, wat wij hebben gemeend te moeten vertalen in een leuk afscheidscadeautje, wat ook in dank is aanvaard.

In zijn plaats is nu voor ten minste een half jaar Dhr P.Sluyter

benoemt, die zich vooral zal inspannen voor de zaken rond de samenwerking en fusie van de A7 corporaties.

Niet alleen **inhoudelijk** maar ook **uiterlijk** zijn we zeer tevreden over de kwaliteit van de Huurdersvisie. Vooral het laatste nummer in kerstsfeer heeft veel positieve reacties gekregen.

Het **samenwerkingsverband** tussen de huurderverenigingen genoemd A7 Platform, is zich nog aan het beraden over de twee kandidaten voor de voordracht van de Raad van Commissarissen van Accolade wat begin 2005 rond moet zijn.

Het nu functionerend Sociaal Team geeft meervoudige hulp aan mensen met problemen. Vaak moet er eerst van alles gebeuren en een heel dossier worden opgebouwd, voordat er ook daadwerkelijk iets wordt gedaan.

Daarom leven er binnen het bestuur ideeën om verhuurder en gemeente en andere die hierin mee kunnen participeren te benaderen .

Dan kan het gegeven **Buurtbeheer** meer inhoud worden gegeven, immers voordat een situatie escaleert kan er vaak in de preventieve sfeer al naar een oplossing worden gezocht.

Er is met de verantwoordelijke Wethouder van Volkshuisvesting al een onderhoud geweest, waar we o.a onze ongerustheid hebben uitgesproken over het tekort aan huurwoningen binnen onze gemeente. Ook is het gemeente bestuur middels een schrijven opmerkelijk gemaakt over de steeds stijgende woonlasten, waar o.a de gemeentelijke heffingen ook een onderdeel van zijn.

In ons regelmatig overleg met de woningstichting over tal van zaken pleiten we voor het behoud van goedkope huurwoningen en nieuwbouw van betaalbare huurwoningen.



Zelfs nu de hele energiemarkt nog volop in beweging is, wordt er in Accolade verband al gekeken op wat voor manier de huurders collectief hun stroom kunnen betrekken.

Dit wordt vervolgd.

De woningstichting denkt februari - maart naar hun nieuw kantoor te kunnen verhuizen.

Laatste nieuws.....

Forse huurstijgingen voorlopig van de baan...

Soms worden berichten achterhaald door de tijd.

Minister Dekker (VROM) wil de komende drie jaar de huren maar beperkt laten stijgen. Haar voorstel is om de huren in de jaren 2005, 2006 en 2007 gemiddeld op te trekken met niet meer dan een kleine toeslag boven het inflatiepercentage van het voorgaande jaar. Dit tot tevredenheid van de Woonbond die de afgelopen maanden steeds hamerde op de noodzaak van een zeer gematigde huuronwikkeling. Het voorstel van Dekker staat haaks op hetgeen de verhuurders hebben bepleit.

Zij stelden voor de huren jaarlijks te laten stijgen met drie procent boven het inflatiepercentage.

De Woonbond is het oneens met de plannen van Dekker voor de periode na 2007. Vanaf 2008 wil Dekker de verhuurders de ruimte geven om de huren extra (tot wel 3 procent boven inflatie) te laten stijgen.

Als voorwaarde stelt zij dat er in de periode tot 2008 voldoende huurwoningen moeten zijn gebouwd, zodat de huurders die geen marktconforme huur kunnen betalen toch een betaalbare huurwoning kunnen kiezen.

Volgens de Woonbond is het onmogelijk om de woningnood in 3 jaar op te lossen en is 3 procent huurverhoging boven inflatie sowieso te hoog.

Kwaliteit, prijs en betaalbaarheid.(oftewel wat gaan we doen met de huren in 2005?)

Heeft om een voorbeeld te noemen een afgestudeerde juriste met een modaal salaris gelijk als zij in haar kwaliteitswoning met een relatief lagere huur blijft zitten?

Natuurlijk. Mensen wonen niet te goedkoop, de woningen zijn te goedkoop.

(Dit voorbeeld wordt ook wel eens anders uitgelegd....dan heet deze juriste een scheefwoner die een goedkope woning bezet houdt voor een minder draagkrachtige)

Om de woningmarkt in beweging te krijgen, zal de kwaliteit bepalend moeten zijn voor de huurprijs.

Dit is de filosofie achter het nieuwe denken voor het toekomstig huurbeleid.

Waterbuurt blijft tegen dure huizen.

Kennelijk luistert niet iedereen goed naar minister Dekker als het om de planvorming over sloop en nieuwbouw gaat. De bewoners in de Waterbuurt in Heerenveen blijven tegen de voorgenomen sloop en nieuwbouw van hun buurt. Ze gaan niet akkoord met de verhoging van de huur prijzen na nieuwbouw en de verkoopprijzen aan de huidige bewoners. Het gevolg hiervan is dat de gemeenteraad uitspraak moet doen over het grote sloop en renovatieplan in wijk "De Greiden".

Dertien een ongeluksgetal ?

Je zou het haast gaan denken, immers 13 huizen in Lemmer worden met sloop bedreigt, maar geen van de bewoners wil weg. Immers de huizen waar ze dan na twee keer verhuizen eventueel weer in kunnen zijn twee keer zo duur en veel kleiner. Op een appartementje zitten ze niet te wachten, ze zijn immers nog zo vitaal om hun eigen tuintje te doen. Komt er door de gezondheid of andere omstandigheden een kink in de kabel is er altijd wel een van de burens die dan even inspringt.

Kennelijk worden hier ook weer plannen gemaakt zonder de betrokken bewoners er in te kennen.

Niet netjes woningstichting L y a e m e r v o o r h e e n Volksbelang!!!