

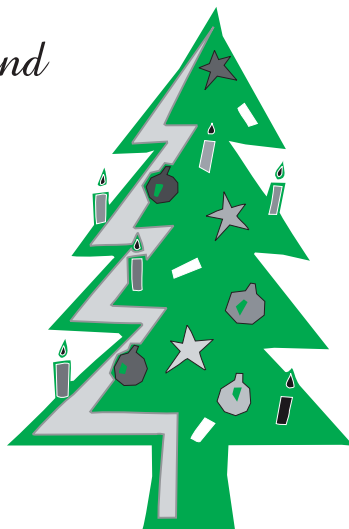
*Huurdersvereniging Haskerland*

*wenst alle*

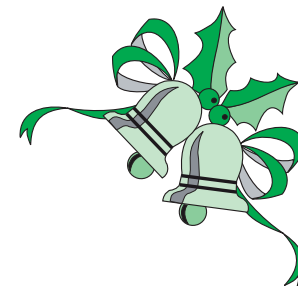
*huurders een Prettige kerst*

*en een voorspoedig*

*woonplezier in 2006*



  
Huurdersvereniging Haskerland



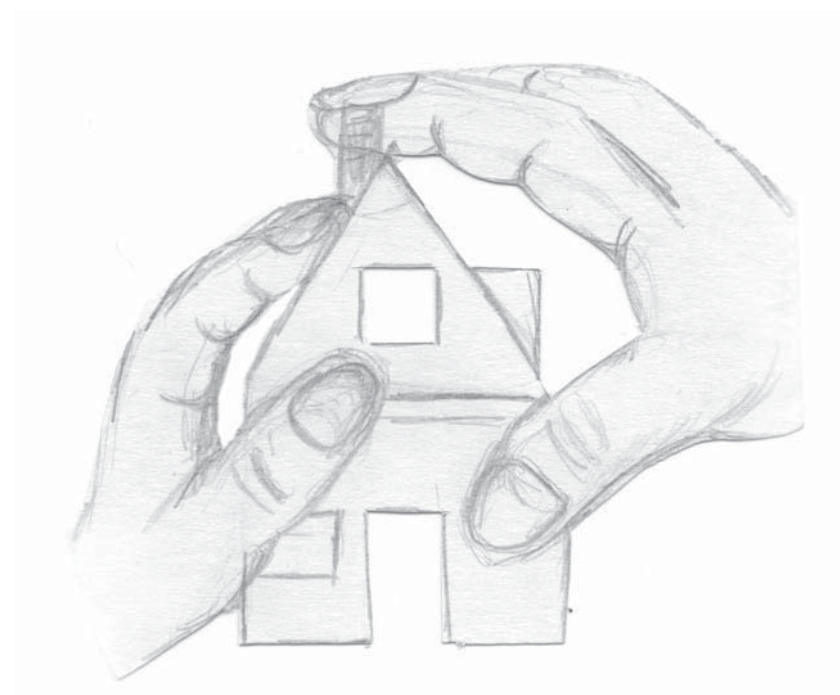
*Huurders* \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ *visie...*

Een  
Postzegel  
is niet  
nodig

  
Huurdersvereniging Haskerland

**Antwoordnummer 715**

**8500 VB Joure**



## Bestuur- Huurdersvereniging Haskerland

- Voorzitter:** Dhr. R. van de Zee  
Harmen Systrastrjitte 22  
8501 JM Joure  
Tel.: 0513 - 41 51 57
- Secretaris:** Dhr. C. de Vries  
Pr. W. Alexanderstraat 32  
8501 MC Joure  
Tel.: 0513 - 41 23 09
- Penningmeester:** Dhr. B. Woudt  
Lindenlaan 10  
8501 DC Joure  
Tel.: 0513 - 41 61 36
- Vice voorzitter:** Dhr. J. Koornstra  
Marten Jansstraat 6  
8465 RB Oudehaske  
Tel.: 0513 - 67 72 38

### 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 71 09
- Dhr. R. Schootstra  
E.A. Borgerstraat 106  
8501 NH Joure  
Tel.: 0513 - 41 74 68



Redactie van de Huurdersvisie:

C. de Vries  
B. Woudt + (Grafische vormgeving boekje)

## Inhoudsopgave

Huurders structureel benadeeld	Pagina 4
Zeer voorzichtig slopen	Pagina 5
Miljoenen aan huursubsidie onterecht	Pagina 5
Verslag 7 november WSH - HVH	Pagina 6
Bespreking over Blauwhof	Pagina 7
Jaarvergadering HVH	Pagina 9
Woonbond persbericht	Pagina 11
Goedkope eigen woning ontwikkeld	Pagina 13
Houd huren betaalbaar	Pagina 14
Verslag van de bewoners; Taconis	Pagina 17
Kleurplaat	Pagina 18

### Beste huurders

Als ook dit jaar weer naar zijn einde loopt realiseer je je weer hoe snel zo'n jaar eigenlijk voorbij is gegaan. Als je terugkijkt vraag ik mezelf wel eens af wat er zoal terecht is gekomen van al die vergaderingen -bijeenkomsten. Toch probeer je zaken te realiseren wat altijd niet zo eenvoudig blijkt te zijn.

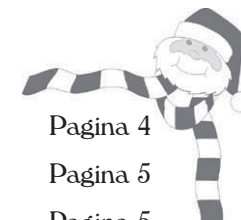
Het nieuwe woonruimte verdeel systeem van de woningcorporatie is geruime tijd in werking en zoals het zich nu laat aanzien een verbetering. Wij zijn benieuwd naar uw ervaringen met het nieuwe systeem. Heeft u vragen -klachten of positieve ervaringen, laat het ons weten.

De verhuurder kan u de woning te koop aanbieden, maar het is aan U of tot koop word overgegaan. U kunt niet gedwongen worden te kopen. Pas bij huuropzegging door U, is de verhuurder vrij om de woning te koop aan te bieden.

De betaalbaarheids problemen onder de huurders zullen hand over hand toenemen en de alternatieven ontbreken. Goedkope en betaalbare huurwoningen zijn er niet en een koopwoning is voor 85% van de huurders onbereikbaar, zo blijkt uit een recente VROM analyse. Wij adviseren de Woningstichting om voorzichtig om te gaan met sloop en het accent te verleggen naar renovatie en de bouw van meer huurwoningen, zodat de huurders ook nog wat overhouden om te kiezen.

Wij doen een beroep op alle huurders inclusief leden om ons werk te steunen, Het bestuur heeft U hard nodig. Wilt U reageren of een gesprek wij staan tot Uw dienst.

R. v.d. Zee - voorzitter.





## Huurders krijgen lagere zorgtoeslag dan eigenaar-bewoners

Woonbond eist snelle reparatie zorgtoeslagregeling

Huurders krijgen een lagere zorgtoeslag dan eigenaar-bewoners met een vergelijkbaar inkomen. Doordat de hypotheekrente aftrekbaar is hebben kopers een lager belastbaar inkomen en krijgen ze dus een hogere zorgtoeslag dan huurders, die deze aftrekpost niet hebben. De Nederlandse Woonbond, de landelijke belangenvereniging van huurders, vindt dit een absurde situatie waaraan zo snel mogelijk een eind moet komen.

De ongelijke behandeling, die op 18 oktober aan het licht werd gebracht door de Volkskrant, vloeit voort uit de keuze voor het 'verzamelinkomen' als basis voor de nieuwe zorgtoeslag die mensen volgend jaar krijgen als compensatie voor hun duurdere zorgverzekering. Aftrekposten, zoals de hypotheekrente, verlagen namelijk het verzamelinkomen en verhogen dus de zorgtoeslag.

Een voorbeeld laat zien dat het verschil in zorgtoeslag voor huurders en kopers kan oplopen tot honderden euro's. Neem een tweepersoons huishouden met een inkomen van  $\square 35.000$ . Als een dergelijk huishouden een woning huurt krijgt het geen huurtoeslag (huursubsidie) en circa  $\square 255$  zorgtoeslag per jaar.

Een vergelijkbaar huishouden met hetzelfde inkomen maar met een koopwoning, waarvoor ze netto  $\square 5.000$  euro kunnen aftrekken (hypotheekrente min huurwaardeforfait), krijgt een zorgtoeslag van ongeveer  $\square 500$ . Een verschil dus van  $\square 250$ . De Woonbond vindt het verschil in zorgtoeslag onaanvaardbaar en eist dat het kabinet snel met maatregelen komt om een eind te maken aan deze situatie.

### Huurders structureel benadeeld

Voor de Woonbond is het probleem met de zorgtoeslag het zoveelste bewijs dat huurders structureel benadeeld worden ten opzichte van kopers. Uit de begroting voor 2006 blijkt dat de overheid huiseigenaren netto voor ruim 6 miljard euro financieel tegemoetkomt, ruim driemaal zoveel als aan huurtoeslag wordt uitgegeven (1,9 miljard).

De Woonbond wil dat de politiek nu eindelijk eens een structurele oplossing vindt voor de ongelijke behandeling van huurders en kopers. Zolang dat niet gebeurt en de hypotheekrenteaf trek voor eigenaar-bewoners in de huidige vorm blijft bestaan, zouden huurders op vergelijkbare wijze recht moeten krijgen op 'huur- aftrek'.

Begin oktober bood de Woonbond een petitie met deze strekking aan de vaste kamercommissie van Financiën aan.

## Je moet zeer voorzichtig zijn met slopen van betaalbare huurwoningen.

Huurdersvereniging Zwartewaterwiede uit de kop van Overijssel voert actie voor de betaalbaarheid van de woningen die corporatie Wetland Wonen wil bouwen in het kader van de herstructurering."

Ze willen de huur verdubbelen naar 500 euro, maar we zijn bang dat niemand dat meer kan en wil betalen. Je moet zeer voorzichtig zijn met het slopen van betaalbare woningen.

Niet alleen de verhuurder moet dit onder de aandacht krijgen maar ook de plaatselijke bestuurders.

Wij begrijpen wel dat de corporatie deze huizen wil slopen en vervangen door nieuwbouw. De woningen hebben geen c.v of dubbelglas en zijn klein, ook al omdat ze een inpandige schuur hebben.

De verhuurder wil er moderne levensloopbestendige woningen voor terugbouwen, met een bad en slaapkamer op de begane grond. Daar zit ook niet het probleem, want wij begrijpen ook wel dat de oude woningen weinig toekomstwaarde hebben. Maar we hebben wel grote bezwaren tegen het



prij斯卡artje wat de corporatie aan de nieuwe woningen wil hangen. Ze denken aan een huur van 500 euro, het dubbele van wat de bewoners nu betalen.

Minder kan volgens de corporatie niet, omdat ze dan een te hoge onrendabele top krijgen. En minder zou ook niet nodig zijn, omdat de huurtoeslag het verschil met de huidige huur opvangt.


Maar daar zit nu juist het probleem. De meeste mensen vertrouwen de huurtoeslag voor geen cent of ze komen er niet voor in aanmerking. De kans dat ze willen meewerken aan de sloopplannen wordt veel groter als de corporatie de huren fors verlaagt

### Miljoenen aan huursubsidie onrecht.

De afgelopen jaren zijn tientallen miljoenen euro's aan huursubsidie onrecht toegekend.

Uit controle van de belastingdienst is gebleken dat zo'n vier procent van de uitkeringen ten onrechte is ontvangen. Het gaat dan om partners die allebei huursubsidie hebben gekregen en om overleden huurders.

Zo'n 42.000 huishoudens zijn voorlopig van de lijst geschrapt, in afwachting van nader onderzoek. Bij de overdracht van de gegevens van VROM naar de Belastingdienst, die vanaf 2006 de huurtoeslag gaat uitkeren, zijn veel fouten ontdekt.



## Verslag van de bespreking WSH-HVH op 7 november 2005

Aanwezig de heren Rekers, Oldenhof van de WSH en Schootstra, Koornstra, vd Zee en de Vries van HVH.

### Over de prestatieafspraken.....

In de te maken prestatieafspraken met de gemeente wordt nader omschreven hoe men denkt tot een goed en voor beide partijen acceptabel huisvestingsbeleid te komen. Dit door o.a de financiële onderbouwing van het gedachte woningbouwprogramma.

Bij de beleidsmakers van de gemeente moet meer gedaan worden in de voorwaarden-scheppende sfeer zodat er door de woningstichting sociale woningbouw kan worden gepleegd. **Het is in zoveel gemeenten wel mogelijk om hierover goede afspraken te maken dus dat zou hier ook moeten lukken.**

Het bouwplan Wyldehoarne 2 is rond, waarin totaal 140 woningen zullen worden gebouwd.

70 dure en duurdere koopwoningen en 20 huurwoningen en 50 goedkope koopwoningen.

### Over de fusie....

Officieel was alles al rond om op 5 oktober de fusie tussen de vier te laten plaatsvinden, maar het Rijk meende een overdrachtsbelasting van 50 miljoen euro te moeten heffen. Zoals het er echter nu voor staat is er een vrij-

stelling voor Toegelaten Instellingen bij fusie. Zodra dit door een handtekening van het Rijk wordt bekrachtigd kan de fusie inderdaad plaats vinden en hopelijk nog voor het eind van het jaar.

Accolade zal waarschijnlijk het meest functioneren als de Accolade groep.

De Raad van Commissarissen van de Accolade functioneert al met de voltallige Raad van Smalingerland gezamenlijk.

In Smalingerland lopen nog wat procedures om de vereniging om te zetten naar een stichting.

Accolade is bezig met de ontwikkeling van de buurt rond het Cambuurstadion en als het tot verkoop van het stadion komt ook als gegadigde hiervoor.

Behalve het "normale" KWH label is men nu ook bezig tot het komen van een KWH maatschappij label waarvoor de stake-holders zullen worden benaderd om een oordeel te geven over het functioneren van de woningstichting op maatschappelijk gebied.

Dit was het half uurtje bijpraten met Dhr Rekers en nu schuift Dhr vd Werf aan voor het vervolg van de agenda.



Het gesprek met de bewoners van Taconis is als positief ervaren, maar de initiatieven zullen vooral uit de hier opgerichte bewonersgroep moeten komen die op hun beurt weer kunnen rekenen op onze steun.

Er zal voor het Mutatiebeleid en het ZAV beleid een heel nieuwe folderlijn worden ontwikkeld waar alles in hoofdlijnen aan de aspirant huurder en zittende huurder kan worden uitgelegd. Deze zal eerst ter beoordeling aan de HV worden voorgelegd al in begin januari 2006.

Dhr Schootstra van de HVH maakt een afspraak om met een van de opzichters de diverse mutatie inspecties mee te maken. Hier zal dan ook een verslag van worden opgemaakt.

Bij verkoop van huurwoningen zal wel getracht worden per blok te verkopen omdat men later met het onderhoud en afspraken hierover niet teveel problemen mag verwachten.

In 2006 zal men weer in Joure diverse huizen ter verkoop aan bieden.

Het nieuwste huurreglement stamt uit 2001 en behoeft geen aanpassingen ondanks de nieuwe huurwet.

---

### Internet een modern informatie kanaal !!

Veel van ons informatie kunt u op het internet terug vinden.

We hebben een **eigen site** hier die u kunt vinden onder:

**[www.hvhaskerland.nl](http://www.hvhaskerland.nl)**

Ook kan u ons per **mail** bereiken met: **[hvhaskerland@home.nl](mailto:hvhaskerland@home.nl)**



## Besprekingen over Blauwhof

Onder de bewoners van het Blauwhof is een bewonersgroep(je) geformeerd uit onvrede over de huidige situatie.

Immers wat er in de toekomst met hun woningen staat te gebeuren is nog totaal onzeker.

Om aan die onzekerheid een eind te maken zijn er gesprekken gestart met de woningstichting en de gemeente.

Er is een eerste inventarisatie geweest van zaken die in ieder geval moeten gebeuren om de woningen nog een tijdje bewoonbaar te houden.

Dit zou eigenlijk moeten omdat de huidige bewoners er naar alle tevredenheid altijd hebben gewoond en er graag nog diverse jaren zouden willen blijven wonen.

Wij volgen de ontwikkelingen op de voet en zullen er ook alles aan doen om de oudste huurhuizen van Joure voor de toekomst te bewaren.





## Inzet wooncontainers bij overlast geëvalueerd

Sinds 1993 staan vier wooncontainers voor extreme overlastgevers aan de rand van een woonwijk in Kampen. In opdracht van de SEV is de aanpak geëvalueerd. De belangrijkste conclusie is toch wel dat de overlast van de bewoners voor omwonenden tot een acceptabel niveau werd teruggebracht. Herhaling of uitbreiding van het project in Kampen is echter niet waarschijnlijk. Reden: de toenemende inmeniging van de buurt (het nimby-effect). In dat opzicht is het een risico dat er nog steeds geen woonbestemming rust op de locatie.

Het AD Utrecht Nieuwsblad meldt de resultaten van het onderzoek onder de kop "Overlast voor omwonenden bij 'asocontainers'" (16 november).

Buurtbewoners blijken ontstemd te zijn door lawaai, vuurtjes en dealen in drugs rond een van de vier containerwoningen. Zij durven volgens het AD hun klachten echter niet kenbaar te maken. Volgens een SEV-woordvoerder ging het tot voor kort goed, maar staan nieuwe woningen nu te dicht op de containers.

Volgens PvdA-wethouder Wieten (Welzijn) blijft de overlast beheersbaar. "Met de bouw van huizen er tegenover breng je de mensen naar de containers toe. Er is overlast door één persoon en volgens de begeleider en de handhavers is het in toom te houden, enkele pieken daargelaten."

## Enkele opvallende conclusies uit de evaluatie

- Er zat aanvankelijk geen beleid of filosofie achter deze constructie. Het enige doel was: deze mensen moeten weg uit de woonwijk, zodat daar de rust weer kan weerkeren. Containers werden (elders) ook wel gebruikt voor studenten of voor tijdelijke huisvesting, dus heel vreemd was de gedachte niet om containers te gebruiken.
- De kleinschaligheid van het project zorgt er waarschijnlijk voor dat overlast beheersbaar is.
- Het containerproject is goed en zinvol zoals het nu functioneert, maar vormt niet de eerste inzet van de betrokkenen; dat ligt bij het Tweede Kanstraject; het project vormt dus echt het allerlaatste schakeltje van de keten vóór de daklozen (nacht-) opvang of een verblijf in de open lucht.
- Het project heeft in die zin een preventieve werking op andere extreme overlastgevers.
- De rust van de containers biedt voor de bewoners wel weer mogelijkheid om opnieuw 'de weg terug te vinden' richting hulpverlening (voorlopig is dit echter meer theorie dan praktijk).
- De opzet van het project is in de loop der tijd veranderd: nu moet men verplicht een begeleidingsovereenkomst afsluiten wanneer men in de containers geplaatst wordt.



## Jaarvergadering in Party Zalencentrum 't Haske - Joure

De ledenvergadering had eigenlijk plaats zullen vinden op 2 maart j.l maar door het extreme slechte weer is er besloten deze uit te stellen naar 12 april.

Van de bestuursleden zijn er door omstandigheden 2 niet aanwezig.. B.Woudt en J Koornstra.

Er zijn ook enkele leden die hebben afgebeld, maar toch is de zaal gezellig vol met in totaal 47 personen.

De voorzitter stelt na aanvang eerst het bestuurs aan de aanwezige leden voor.

Ook staat hij even stil bij het 5 jarige bestaan van de vereniging, wat op gepaste wijze met een extra consumptie zal worden gevierd .

Dhr Oldenhof van de Woningstichting Haskerland zal na de pauze een presentatie doen over waar de woningstichting mee bezig is en mee bezig zal gaan.

Dat de huurverhoging dit jaar niet meer wordt dan 1,6 % voor iedereen is een succes(je) van de onderhandelingen die regelmatig plaatsvinden met de woningstichting.

### In en uitgaande stukken.

Als ingekomen stuk wordt een brief van een van de leden voorgelezen die

aangeeft dat het scheefwonen en het betaalbaar houden van de huren aandachtig moet worden gevolgd.

Vauit het bestuur wordt bevestigd dat dit als een van de kerntaken van de vereniging kan worden beschouwd.

### Notulen jaarvergadering 2004.

Op de notulen van de jaarvergadering van 2004 zijn van uit de zaal geen op, of aanmerkingen

### Jaarverslag activiteiten.

Daarna wordt het jaarverslag van de activiteiten van de vereniging voorgelezen door de secretaris. Deze zal ook weer in de eerstvolgende Huurdervisie worden afgedrukt.

Door Dhr Waterlander wordt beaamt dat de kas weer perfect klopte.

Dhr Lageveen uit Taconis 30-18 is bereid gevonden om volgend jaar met Mevr Veldkamp de kas te controleren.

### Afscheid Mevr Land.

Mevr Land die al vanaf het begin bij de vereniging betrokken is geweest heeft aangegeven er na deze vergadering mee te willen stoppen. Daarom werd ze door de bestuursleden bedankt voor de jaren van inzet en werd haar een cadeau overhandigd.

En toen was er koffie.





Dan is het woord aan Dhr Oldenhof.

### **Optiemodel**

Deze manier van woningverdeling is nu sinds enige tijd ingevoerd. Na een eerste opschoning van het woningzoekenden bestand zijn er nu alweer rond de 3000 zoekenden.

### **Buurtbeheer**

Het project Buurtbeheer is ook operationeel. Er is een persoon die de plekken die gevoelig zijn voor vandalisme in de gaten houdt en hierover rapporteert.

Klachten en aanwijzingen worden via de woningstichting gestuurd.

Dit alles naar voorbeeld van Heerenveen waar al enige tijd langer een vergelijkbaar project loopt.

Als het project wat langer loopt zal degene uit de anonimiteit treden en zichtbaar aanwezig zijn en de mensen ook aanspreken op hun (ongewenst) gedrag.

Er zijn al korte lijnen naar de diverse hulpverleningsinstanties.

Het onderhoud van de woningen en tuinen en de netheid van diverse openbare ruimten zullen regelmatig worden gecontroleerd.

Doel is de bewoners zich meer betrokken te laten voelen bij hun huis en omgeving.

### **Nieuwbouwprojecten**

Getracht zal worden om in de toekomst voor de diverse doelgroepen nieuwbouw te plegen, zowel in koop als in huur en voor ieders beurs.

In de afgelopen jaren is er praktisch alleen maar in de vrije sektor gebouwd.

- St Johannesga - 14 woningen in 2005
- Oudehaske - 22 woningen in 2005
- Rottum - 4 woningen in 2006
- Terkaple 4 woningen

Dit zijn de nieuwbouwplannen met een groot vraagteken bij het jaar van uitvoering.

Ook in het plan Wyldehoarne 2 is nieuwbouw gepland van 103 koopwoningen en 20 huurwoningen voor het begin van 2006??

### **Plannen rond Theresia-Maria Gorretti**

Plan is daar een 100 tal woningen te bouwen, gedeeltelijk met zorg en appartementen.

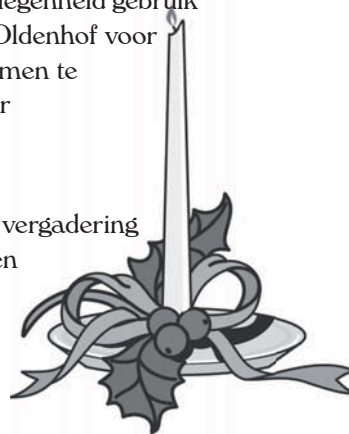
### **Sevenwolden - Harddraversweg**

Daarvoor heeft men ook al vrij ambitieuze plannen ontwikkeld compleet met zorg.

Ook het parkeren krijgt de nodige aandacht door de bouw van een grote parkeerkelder.

In de rondvraag zijn er nog diverse mensen die van de gelegenheid gebruik maken om met Dhr Oldenhof voor hun specifieke problemen te bespreken en hierover afspraken maken.

De voorzitter sluit de vergadering en wenst een ieder een goede thuiskomst.



## **Woonbondpersbericht. Commissie Leemhuis: "Overlegwet moet verbeterd"**

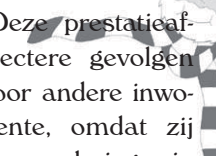
De commissie Leemhuis wil dat huurders organisaties een bijzondere en 'prioritaire positie' krijgen als gesprekspartner van verhuurders. Daarbij vindt de commissie dat er een eind moet komen aan de ongelijke positie van huurders organisaties in de commerciële huursector en de corporatiesector. Om dit te kunnen realiseren is het nodig de Overlegwet te verbeteren.

De commissie stelt vast dat de positie van huurders in te liberaliseren woningen onnodig onzeker is. Zij pleit ervoor ook dit probleem op te lossen met wet- en regelgeving. De Woonbond is blij met deze aanbevelingen.

De commissie Leemhuis heeft in opdracht van het ministerie van VROM en de Woonbond onderzocht hoe de zeggenschap van huurders en huurders organisaties kan worden verbeterd en voor de Woonbond is duidelijk dat zij haar opdracht serieus heeft genomen.

### **Prioritair belang huurders**

Het is voor het eerst dat huurders als 'in het bijzonder belanghebbend' worden erkend. Dat onderscheidt hen van alle andere 'stakeholders' waar verhuurders tegenwoordig mee overleggen. In het rapport 'Verbetering positie en zeggenschap huurders', stelt de commissie Leemhuis over de prestatieafspraken tussen gemeenten en



woningcorporaties "Deze prestatieafspraken hebben directere gevolgen voor huurders dan voor andere inwoners van de gemeente, omdat zij betrekking hebben op veranderingen in het woningaanbod en in de woonomgeving van de woningen van de verhuurder, waaronder ook de eigen huurwoning valt." Deze bijzondere positie van huurders vloeit voort uit de erkenning van het wonen als sociaal grondrecht, iets waar de Woonbond al jaren op hamert.

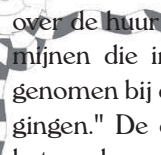
### **Gelijkstelling**

De positie en zeggenschap dient volgens de commissie voor alle huurders gelijk te zijn, dus ook voor huurders in de sociale en particuliere sector. Dat impliceert dat de werking van de Overlegwet wordt uitgebreid tot alle soorten huurders organisaties. Het maakt dan niet meer uit of er sprake is van een bewonerscommissie, een huurders organisatie in een complex met zowel koop- als huurwoningen of een stedelijke huurders organisatie.

Deze adviezen van de commissie sluiten naadloos aan bij de bevindingen uit een in 2001 door de Woonbond verricht onderzoek naar de werking van de Overlegwet.

### **Huurprijsliberalisatie**

De commissie constateert dat vergroten van het geliberaliseerd gebied van 5 procent naar 25 procent van alle huurwoningen voor huurders tot onnodig grote onzekerheid leidt. De onzekerheid betreft "de ontwikkeling van de huren, als er geen meerjarenafspraken



over de huurverhoging zijn of over termijnen die in acht dienen te worden genomen bij de huurverhoging aanzeggingen." De commissie wijst erop dat het om huurders gaat die niet zelf voor een geliberaliseerde huurwoning hebben gekozen. Het overkomt hen. Een deel zal over een inkomen beschikken dat niet 'past' bij het nieuwe, hogere huurniveau in de geliberaliseerde situatie.

De onnodige onzekerheid voor huurders die in een te liberaliseren woning zitten is ook voor de Woonbond een ernstig punt van kritiek. De Woonbond gaat er sowieso van uit dat de plannen om twintig procent extra huurwoningen te liberaliseren, onverantwoord zijn en groot sociaal leed veroorzaken.

### **Bevoegdheden en faciliteiten**

De commissie laat na om huurders organisaties instemmingsrecht te geven. De Woonbond vindt dit een gemiste kans. Woonbond directeur Mária van Veen: "Op bijvoorbeeld een onderwerp als servicekosten is het onterecht dat een meerderheid van de huurders geen bepalende stem heeft in het beleid van de verhuurder."

Een ander punt waarop de commissie het volgens de Woonbond laat afweten is de manier waarop het recht van initiatief wordt ingevuld. De commissie wil huurders organisaties met een recht van initiatief in staat stellen onderwerpen op de agenda te zetten van het overleg met de verhuurder. Van Veen: "Dat doen de meeste huurders organisaties al. Een recht van

initiatief stelt pas iets voor als een duidelijke meerderheid van huurders zaken kan initiëren. Denk bijvoorbeeld aan bepaald onderhoud, aan het vervangen van een gemeenschappelijke warmtemeter door meters die het individuele verbruik meten. En natuurlijk moet de verhuurder de kosten daarvan in de huur kunnen doorrekenen!."

Tenslotte stelt de Woonbond vast, dat wat de commissie adviseert, de nodige eisen stelt aan het functioneren van huurders organisaties. Het is daarbij in de ogen van de Woonbond belangrijk dat huurders organisaties zich in voldoende mate kunnen ontwikkelen en de beschikking krijgen over de nodige financiële middelen en faciliteiten.

### **De positie van individuele huurders**

De erkenning door Leemhuis van individuele huurders als stakeholder van de verhuurder leidt tot een algemene informatieplicht: "Bij invoering van deze algemene informatieplicht voor verhuurders kan de motiveringsplicht voor huurwoningen boven het inflatiepercentage vervallen, met uitzondering van de puntentelling per woning."

Als het aan de commissie ligt gaan verhuurders hun huurders ook nog eens individueel raadplegen middels panels, enquêtes en dergelijke.

De Woonbond ziet evenals de commissie veel in het gebruik van moderne informatie- en communicatietechnologie. Zowel huurders organisaties als verhuurders hebben er baat bij de mening van de individuele huurder te kennen.

### **Goedkope eigen woning ontwikkeld**

Heddes vastgoed in Hoorn heeft een woning ontwikkeld die niet alleen bijzonder goedkoop is, maar ook bestaat uit duurzame materialen.

Starters, alleenstaanden of senioren kunnen met de Ideaalwoning van Heddes Vastgoed een woning met een oppervlakte van ruim 100 vierkante meter kopen vanaf 99.000 euro.

De woning komt compleet met ingerichte keuken en badkamer.

Bijzonder aan dit concept is dat de woning niet, zoals andere vormen van goedkope woningen, bestaan uit licht materiaal, maar opgetrokken zijn uit betonnen wanden en vloeren.

Ze zijn daarom gelijkmatig te verwarmen en te ventileren.

Ankerloze spouwmuren zorgen voor een goede geluidsisolatie.

De woningen zijn in verschillende typen, geschikt voor verschillende soorten locaties. Heddes verwacht veel belangstelling van corporaties en gemeenten voor haar nieuwe concept.




### **Woonbond biedt 'punten van enorme betekenis' aan**



Op dinsdag 8 november heeft de Woonbond, mede namens achttien andere maatschappelijke organisaties, een 'betaalbaarheidsverklaring' aangeboden aan voorzitter Siem Buijs (CDA) van de Vaste Kamercommissie van VROM. Dat gebeurde, een dag voor de behandeling van de VROM-begroting 2006, op het Plein voor het Tweede Kamergebouw in Den Haag, waar ook veel huurders naartoe waren gekomen om de aanbieding met spandoeken en affiches kracht bij te zetten. Aan de overhandiging ging nogal wat trammelant vooraf, omdat er tussen de aanbieders en de ordedienst in eerste instantie geen overeenstemming werd bereikt over waar de verklaring door de politici in ontvangst zou worden genomen.

In het Kamergebouw bleken slechts acht door een detector gescande personen iets te mogen aanbieden, vandaar dat werd besloten de presentatie dan maar buiten te laten plaatsvinden. Daar nam Woonbonddirecteur Mária van Veen in een aangenaam zonnetje en onder toezicht van politie en brandweer de gelegenheid te baat om de Tweede Kamerleden nogmaals op de donkere wolken te wijzen die huurders de komende jaar boven het hoofd hangen.

Steeds verder oplopende woonlasten, dalende koopkracht door het uitblijven van noemenswaardige inkomensgroei en een alsmaar kleiner wordende



voorraad goedkope huurwoningen voor wie door het beleid van VROM-minister Dekker moet 'omzien' naar een andere woning.

De Woonbonddirecteur drukte de politici op het hart bij de behandeling van de VROM-begroting te redden wat er te redden valt en drong daarbij aan op het terugdraaien van de korting op de huurtoeslag, de noodzaak van een inflatievolgend huurbeleid en het tegengaan van meer liberalisatie, het opvoeren van het bouwtempo van goedkope en betaalbare huurwoningen en het fiscaal gelijk trekken van de verhouding tussen huurders en eigenaar-bewoners.

De aanwezige woordvoerders reageerden daar namens hun fractie positief op (D66 en VVD ontbraken). Nadat Commissievoorzitter Buijs in zijn dankwoord de ernst van de onder de aandacht gebrachte punten had onderkend, beloofde Ineke van Gent (Groen Links) dat ze de huurder bij de begrotingsbehandeling centraal zou stellen. Ook sprak ze de hoop uit dat ze met de andere partijen 'zaken zou kunnen doen. En initiatieven als deze helpen daarbij.' SP'er Arda Gerkens vond de verklaring een 'duidelijk signaal dat er echt iets moet gebeuren', terwijl Staf Depla (PvdA) iedereen opnieuw bedankte voor de 'alertheid' (verwijzend naar de recent aangeboden petitie voor huuraf trek). Hij verzekerde zijn toehoorders dat de PvdA zich optimaal zal inzetten voor de betaalbaarheid van het huren en het in evenwicht brengen van de positie van huurders en eigenaar-bewoners.

Ten slotte constateerde ook Bas Jan van Bochove (CDA) dat de verklaring 'punten van enorme betekenis' naar voren bracht, die bij zijn fractie stuk voor stuk in goede handen zijn. Hij riep bijvoorbeeld in herinnering dat er volgens het CDA in tijden van een overspannen huurwoningenmarkt geen sprake kan zijn van verdergaande liberalisatie.



### **Verklaring Houd huren betaalbaar' voor Tweede Kamer**

Op 8 november bood de Nederlandse Woonbond de vaste kamercommissie VROM een verklaring 'Houd huren betaalbaar' aan. De overhandiging gebeurt mede namens de ouderenorganisaties, de cliëntenraden (LOC), de landelijke studentenvakbond LSVb, de FNV en een groot aantal andere maatschappelijke organisaties die de verklaring hebben ondertekend.

De aanbieding is een opstap naar een grote landelijke demonstratie op 4 maart 2006. De voorzitter van de vaste kamercommissie, de heer S. Buys, neemt de verklaring om 13.30 uur in ontvangst uit handen van Woonbonddirecteur Mária van Veen.

Plaats: de ingang van het Tweede Kamergebouw aan de Pleinzijde.


Om de ernst van de situatie te onderstrepen, zijn meerdere ondertekenaars van de verklaring bij de overhandiging aanwezig.

Van de FNV is Ton Heerts er (vicevoorzitter); van de Landelijke Organisatie Cliëntenraden Yvonne van Gilse (directeur); de in het CSO samenwerkende ouderenorganisaties worden onder meer vertegenwoordigd door Jaap Roodenburg (voorzitter overleg wonen); Stef Beek is er voor de LSVb (bestuurslid), en dan zijn er nog de Vrouwen in de Bijstand.

### **De maatregelen die gevraagd worden:**

- 1. Draai de kortingen op de huurtoeslag terug.**
- 2. Zorg voor een inflatievolgend huurbeleid.**
- 3. Haal het plan van tafel om een kwart van alle huurwoningen een vrije markthuur te geven**
- 4. Bouw veel meer huurwoningen, waarvan driekwart goedkoop of betaalbaar en geschikt voor ouderen, gehandicapten en studenten.**
- 5. Behandel huurders en eigenaar-bewoners gelijk en geef huurtoeslag aan huishoudens met een inkomen tot anderhalf keer modaal.**

### **Achtergrond**



Vijfentachtig procent van de huurders heeft een inkomen van minder dan anderhalf keer modaal. De één miljoen huurders met huurtoeslag worden gekort. Per 1 juli 2006 loopt de korting op tot ruim 17 euro per maand. Huurders zonder huurtoeslag krijgen te maken met huurstijgingen van 1,5 procent tot 4 procent boven inflatie bij een reële inkomensgroei van slechts 0,3 procent.

Nu al zijn huurders een kwart van het netto-inkomen kwijt aan kale huur. Als de huurliberalisatieplannen van dit kabinet doorgaan, wordt dat minstens eenderde, wat zeer nadelig uitpakt voor de koopkracht van huurders. Huren wordt voor velen onbetaalbaar. Kopen is geen optie, want een koopwoning is te duur voor starters en huurders die de overstap naar de koopsector willen maken.





## Woonbond stuurt kabinet open brief

### Repareer huurtoeslag met meevaller zorgtoeslag

De Nederlandse Woonbond heeft 14 november een open brief aan het kabinet gestuurd. In de brief dringt de Woonbond er bij het kabinet op aan om de meevaller van €250 miljoen op de uitgaven voor de zorgtoeslag te gebruiken om de kortingen op de huurtoeslag terug te draaien. De brief luidt:

Geacht kabinet, geachte heer Balkenende, Eind vorige week vernamen wij dat uw kabinet een meevaller heeft van ongeveer €250 miljoen op de uitgaven voor de zorgtoeslag doordat de zorgpremies lager uitvallen dan geraamd. In een vraaggesprek met Radio 1 gaf minister Hoogervorst aan dat het kabinet de komende maand gaat bezien hoe deze meevaller kan worden ingezet voor lastenverlichting of maatregelen om dreigende lastenverzwaringen voor de burger te compenseren.

Wij merken op dat de lagere inkomens (dat wil zeggen degenen die qua inkomen in beginsel voor een huur- en/of zorgtoeslag in aanmerking komen) geen voordeel beleven aan de lagere zorgpremie, omdat hun zorgtoeslag navenant lager wordt vastgesteld. Hogere inkomens hebben daarentegen wél voordeel van een lagere zorgpremie.

Mede om deze reden pleiten wij ervoor om de meevaller op de zorgtoeslaguitgaven gericht in te zetten voor lastenverlichting ten behoeve van de lagere inkomens. In concreto dringt de Nederlandse Woonbond er op aan de meevaller te benutten voor het terugdraaien van de kortingen op de huurtoeslag.

Voor zover wij kunnen overzien is €250 miljoen ruimschoots toereikend om deze maatregel te bekostigen.

Huurtoeslagontvangers worden nu €14,28 gekort op de maandelijkse huursubsidiebijdrage. Per 1 juli 2004 bedroeg deze korting €12 per maand, op 1 juli 2006 bedraagt de korting al ruim €17 en in 2007 loopt het verder op naar bijna €19 per maand. Huurtoeslagontvangers - ongeveer een miljoen huishoudens met een laag inkomen - zijn en worden door deze kortingen geconfronteerd met een sterke en onvermijdbare stijging van de huurlasten. Hun toch al geringe koopkracht en bestedingsmogelijkheden worden daardoor steeds verder aangetast.

De laagste inkomens zijn onevenredig zwaar getroffen door de kortingen op de huursubsidie/huurtoeslag uit het Hoofdlijnenakkoord. Een 19-tal maatschappelijke organisaties, waaronder de ouderenorganisaties verenigd in de CSO, de cliëntenraden van zorginstellingen verenigd in de LOC, de landelijke studentenvakbond LSVb en de vakcentrales FNV en CNV zijn met de Woonbond van mening dat de korting op de huurtoeslag moet worden teruggedraaid.

Dit blijkt onder meer uit de gezamenlijke verklaring die op 8 november jongstleden aan de Vaste Kamercommissie VROM is aangeboden. De meevaller in de uitgaven voor de zorgtoeslag geeft hiervoor de budgettaire ruimte.

met vriendelijke groet,  
namens de Nederlandse Woonbond,  
Mw. M.P. van Veen,  
directeur - Amsterdam,

## Uitgezette wiettelers krijgen minder populaire woning

In Utrecht worden huurders die meer dan 5 wietplanten hebben aangepakt. De politie rukt met groot materieel uit en 'ontmantelt' de plantage. De huurder komt op straat te staan.

In de wijk Ondiep kweekte een aantal huurders al wiet voordat dit straffe beleid zijn beslag kreeg. Ook zij zouden op straat worden gezet, maar de gemeente en de Utrechtse woningcorporaties bieden een ontsnappingsroute door hen een huis aan te bieden 'uit het bestand van minder populaire woningen'. Weigeren de betrokken huurders dit aanbod, dan zijn ze dakloos.

Het aanbod geldt alleen voor bewoners die voor 3 februari 2005 zijn betrapt op hennepteelt. Op die dag sloten de gemeente Utrecht, de woningcorporaties en energiebedrijf Eneco een convenant om de gevaarlijke situaties rondom hennepteelt tegen te gaan. Voor bewoners die daarna zijn betrapt geldt geen pardon. Deze uitgezette huurders kunnen zich wel als woningzoekende inschrijven bij Woningnet, maar dienen achteraan aan te sluiten in de rij.

Het Utrechts Nieuwsblad meldt dat de wiettelers die in aanmerking komen voor een alternatieve woning niet allemaal blij zijn met het aanbod. "Ze vrezen in hoge flats of 'asowoningen' te belanden."



## Verslag van de bespreking met de bewoners van Taconis op 26 oktober 2005

Aanwezig het grootste gedeelte van de bewoners (huurders en eigenaren) van Taconis en als vertegenwoordiger van de WSH (verhuurder) Dhr vd Werf. Als initiatiefnemer was ook de Huurdersvereniging vertegenwoordigd.

Het complex telt 22 wooneenheden waarvan er 3 zijn verkocht en de rest verhuurt.

Op de afgelopen jaarvergadering is er met een delegatie van Taconis contact gelegd en geprobeert om de klachten die er nog waren na de oplevering verholpen te krijgen.

Dit lukte niet voorspoedig, zodat op initiatief van de HV deze avond in Miks is belegd waar de bewoners de gelegenheid zouden krijgen aan de verhuurder nogmaals hun klachten te ventileren.

Deze klachten waren zeer divers en zijn alle door Dhr van der Werf genoteerd met de toezegging dat er actie op zou worden ondernomen.

Bovendien is er weer een nieuwe bewonerscommissie geformeerd die kan dienen als gesprekspartner voor de woningstichting

# Kerst kleurplaat



Naam..... Adres..... Leeftijd .....

Kinderen van 4 t/m 12 jaar kunnen deze kleurplaat kleuren en opsturen in een envelop naar Antwoordnummer 715, 8500VB Joure voor 14 januari 2006. Een postzegel hoeft niet. De mooiste kleurplaten krijgen een leuke prijs.



— *Huurdersvereniging Haskerland* —

*Ja,* hierbij meldt ondergetekende zich aan als lid van de Huurdersvereniging.  
De kosten van dit lidmaatschap bedragen slechts  $\square$  5,40 per jaar.

Naam : ..... M  V

Adres : .....

Postcode : ..... Plaats : .....

Telefoon : .....

Datum : .....

Handtekening : .....

Ik geef hierbij toestemming aan Woningstichting Haskerland, om de contributie van  $\square$  0,45 per maand gelijktijdig met de huur te incasseren.