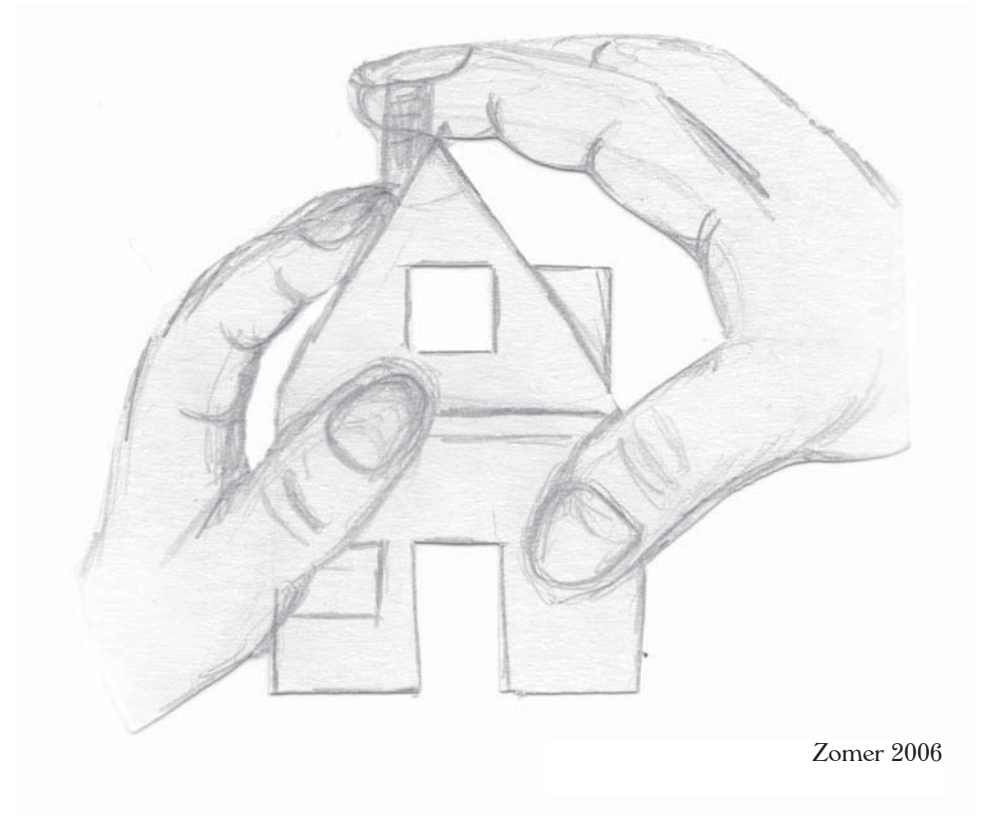


*Huurders*_____

_____ *visie...*





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 28

Algemene bestuursleden:

Mevr. J. Smeltekop-Oud
De Warren 19
8501 NZ Joure
Tel.: 0513 - 41 60 95

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)



Samenwerking van 49 corporaties in de noordelijke provincies.

Op 15 april 2005 is ondertekent het Convenant van het Noorden welke nu bestaat uit 49 corporaties uit de provincies Groningen, Friesland, Drente, en de kop van Overijssel die als doel hebben het oppakken en uitvoeren van de noordelijke volkshuisvesting-opgave.

Gekeken is naar de plannen van de deelnemende corporaties, de bestuurlijke opgave volgens gemeentes, provincies en de landelijke overheid en naar de haalbaarheid van de verschillende plannen.

De komende tien jaar is de opgave het bouwen van 34.800 huurwoningen en 20.000 koopwoningen, het verkopen van 20.000 woningen en het slopen van 23.500 woningen.

Daarnaast zullen er 67.000 woningen worden verbeterd en wordt er 0,5 miljard euro geïnvesteerd in leefbaarheid. In totaal worden er 30.000 woningen, deels huur en deels koop, toegevoegd aan de huidige woningvoorraad.

Door deze samenwerking kunnen veel knelpunten worden weggewerkt en kan aan huurders daadwerkelijk een betere kwaliteit worden geboden. De plannen in het kader van het convenant zijn realistisch. Er bestaan voldoende plannen bij de deelnemende corporaties.

Jaarverslag Activiteiten Huurdersvereniging Haskerland 2005 - 2006.

Wij willen als huurdervereniging onze stem niet alleen op lokaal niveau laten horen en daarom laten we ons op landelijk niveau vertegenwoordigen door de Woonbond.

Woonbond eist snelle reparatie zorgtoeslag-regeling.

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 een huurder die deze aftrekpost niet heeft.

Voor de Woonbond is het probleem met de zorgtoeslag het zoveelste bewijs dat huurders structureel benadeeld worden ten opzichte van kopers.

Uit de begroting van 2006 blijkt dat de overheid de eigenaren voor 6 miljard euro financieel tegemoet komt, ruim drie maal zoveel als er aan huurtoeslag wordt uitgegeven. (1,9 miljard).

Als de hypotheek aftrek in deze vorm blijft bestaan zouden de huurders op vergelijkbare wijze recht moeten krijgen op huuraftrek.



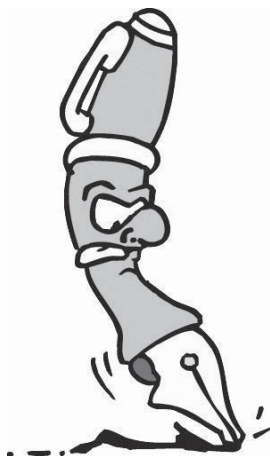
Ze zullen elkaar ook stimuleren en waar nodig ook helpen bij het uitvoeren van de plannen.

Ook de huurders-verenigingen worden opgeroepen mee te werken aan het realiseren van de plannen.

Woningbouwvereniging Smallingerland met een bestand van ruim 5000 woningen is nu al officieel deelnemer van de Accoladegroep maar zou ook graag mee fuseren binnen Accolade.

Dit is alleen mogelijk als de vereniging kan worden omgezet tot een stichting, waar de leden zich over moeten uitspreken.

Dit speelt al enige tijd, maar men hoopt er wel binnen korte termijn uit te kunnen komen.



Commissie Leemhuis zegt: Overlegwet moet beter.

De Commissie Leemhuis heeft in opdracht van het ministerie van VROM gekeken hoe de zeggenschap van huurders en huurders-organisaties kan worden verbeterd.

De commissie wil dat de huurders-organisaties een bijzondere positie krijgen als gesprekspartner van verhuurders. Om dit te kunnen realiseren is het nodig de Overlegwet te verbeteren. Ze pleit ervoor dit te doen met het aanpassen van de wet en regelgeving. Het is voor het eerst dat huurders als "in bijzonder belanghebbende" worden erkend.

Dat onderscheid hen met andere belanghebbende waar de verhuurder tegenwoordig mee overlegt.

Over de prestatieafspraken tussen de gemeente en verhuurder zegt de commissieDeze prestatieafspraken hebben directere gevolgen voor huurders dan voor andere inwoners van de gemeente, omdat zij betrekking hebben op veranderingen van 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 erkenning van het wonen als sociaal grondrecht, iets waar ook de Woonbond al tijden op hamert.



Gesprek over: Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) op 7 september 2005 in het gemeentehuis

Aanwezig een 100 tal personen vanuit diverse maatschappelijke geledingen maar vooral uit de zorgsector. Doel van deze avond is om te inventariseren wat de wensen en mogelijkheden zijn als de gemeente de taak krijgt om ondersteuning van mensen met een beperking te regelen.

De maatschappelijke ondersteuning kan de vorm hebben van een hulpmiddel, zoals een rolstoel of een scootmobiel, het aanpassen van de woning, klussendiensten, informatievoorziening, maar ook de huishoudelijke verzorging. Deze taken vallen nu onder diverse wetten maar worden in de toekomst onder de WMO gebracht.

Deze nieuwe wet geeft de gemeente de vrijheid om zelf te bepalen hoe zij vorm wil geven aan de uitvoering ervan. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad over de manier waarop de gemeente de WMO voorzieningen gaat aanbieden.



Brief van de Geschillen commissie.

Ook dit jaar mochten we van de Geschillen commissie vernemen dat er geen klachten bij hun waren binnengekomen, wat wel kan kloppen maar niet een afspiegeling van de realiteit is. In een van onze overlegrondes bij de woningstichting is de opmerking geplaatst hoe het kon dat er huurders waren geadviseerd hun klachten naar de geschillen commissie te sturen, waar wij ook een afschrift van hebben ontvangen..... maar die dan plotseling toch wel opgelost kunnen worden zonder bij de commissie te zijn ontvangen.

Wij zullen er in de toekomst nog beter op toezien dat procedures lopen zoals ze zijn afgesproken.

Skarster Treffen.

Evenals voor twee jaar geleden zullen we ook dit jaar weer present zijn op het Skarster Treffen waar een leuke stand in gericht gaat worden met diverse activiteiten om de huurders en aspirant-huurders te laten merken dat door samenwerking en lidmaatschap er meer wordt bereikt dan als eenling op lokale en landelijk huisvestingsgebied



Kopy uit AEDES,

Het vakblad van de verhuurder.

Sommige mensen zeggen dat de corporaties eerst maar eens moeten gaan bouwen, voordat ze de huren gaan verhogen.

Woningcorporaties willen graag meer woningen bouwen, maar vaak is dat makkelijker gezegd dan gedaan.

Er zijn drie belangrijke problemen:

1) Veel corporaties kunnen niet aan grond komen om op te bouwen. Op woensdag 16 december heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen om dat te gaan veranderen. Daardoor zouden corporaties in de toekomst op hetzelfde moment als projectontwikkelaars en beleggers bouwgrond kunnen kopen.

2) Er is veel en heel ingewikkelde regelgeving, over bijvoorbeeld milieueisen, waaraan de gemeenten alle bouwplannen moeten toetsen voordat ze kunnen worden uitgevoerd. Dat kost over het algemeen heel erg veel tijd. Minister Dekker is hard bezig om de regels minder bureaucratisch en makkelijker te maken, zodat er minder fout gaat en het niet zo lang duurt.

3) Sommige gemeenten en corporaties werken niet goed samen. Daarom stelt de minister voor dat de gemeenten pas hun volledige gemeentebudget voor de woningbouw krijgen als er

voldoende is gebouwd. Datzelfde geldt voor woningcorporaties, die krijgen meer beleidsruimte om de huren te verhogen als zij hun bouwafspraken zijn nagekomen

Ik ontvang geen huursubsidie omdat ik net teveel verdien. Nu moet ik ook nog meer huur gaan betalen. Wat wordt daaraan gedaan?

De minister en het kabinet nemen beslissingen over het inkomen van mensen en bepalen of u al dan niet recht heeft op huursubsidie op basis van uw inkomen en de huurprijs van uw woning. Verhuurders kunnen al dan niet bepalen of de huur wordt verhoogd en in welke mate. Daarbij zullen met name woningcorporaties oog blijven houden voor de financiële gevolgen voor huurders.

Daarnaast willen de gezamenlijke corporaties dat in ieder geval 75 procent van alle woningen beschikbaar blijft voor mensen die meer huurbescherming nodig hebben, waardoor de jaarlijkse huurverhoging wordt beperkt.



Nieuwe aanslag op koopkracht huurtoeslagontvangers

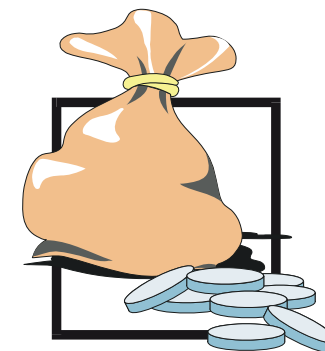
VROM-minister Dekker wil de normhuur per 1 juli verhogen met 2,2%. Dat betekent dat het deel van de huur dat huurtoeslagontvangers zelf moeten betalen met dit percentage stijgt. Voor de huurtoeslagontvangers met een relatief hoge huur is dat zelfs meer, omdat ze meer over moeten hebben voor hun woning die - gezien de huur - ook meer kwaliteit zou moeten bieden.

Deze verhoging komt bovenop de korting op de huurtoeslag, die per 1 juli stijgt met € 2,77 tot € 17,05 per maand. De Woonbond doet een dringend beroep op de Tweede Kamer om dit voorstel te verwerpen en helemaal niet te korten op de huurtoeslag. Directeur Mária van Veen: "Nu er veel wordt gesproken over koopkrachtreparatie en er tegelijkertijd sprake is van grote meevallers voor de rijksbegroting, ligt het schrappen van de korting voor de hand. Wordt de normhuur wel verhoogd, dan leidt dat tot gevoelig koopkrachtverlies."

Normaal gesproken zou de Woonbond ervoor hebben gepleit de normhuur niet aan te passen met de verwachte gemiddelde huurontwikkeling, maar met de ontwikkeling van het netto-bijstandskomen voor gehuw-

den (op basis van de zogeheten 'kan'-bepaling). Door de stelselwijziging in de zorg biedt dat dit jaar echter geen soelaas. Het bijstandskomen is op 1-januari welliswaar met 4,5% verhoogd, maar gecorrigeerd voor de financiële gevolgen van de stelselwijziging resteert een feitelijke inkomensverbetering van een schamele vijf euro per maand voor alleenstaanden en tien voor samenwonenden. Dat bedrag weegt absoluut niet op tegen de stijging van de huurlasten.

Huurtoeslagontvangers, in totaal zo'n 1,1 miljoen huishoudens met de laagste inkomens, lijden dus opnieuw koopkrachtverlies. De Woonbond vindt dat onrechtvaardig en onverteenbaar. Steeds meer huurtoeslagontvangers kunnen niet meer rondkomen en kampen met betalingsachterstanden.





Blauwhof.

Er heerst al enige tijd onrust over de toekomst van de wijk Blauwhof. Er is weinig verloop in de woningen doordat de meeste mensen er zeer met plezier wonen. Om de woningen ook voor de toekomst bewoonbaar te houden zouden er echter wel wat aanpassingen moeten plaatsvinden.

De situatie is nu zo dat na aandringen van de daar opgerichte Bewoners commissie de woningstichting de huurders een vragenformulier heeft gevraagd in te vullen over de gebreken en wensen van hun woning. Deze gegevens zullen worden verwerkt in een voorstel over de verbeteringen.

Wat er in ieder geval in de meeste huizen moet gebeuren is:

- Vervangen van de geisers.
- Vervangen van het keukenblok.
- Aanpassen van de elektrische installatie.



Verder zijn er nog mensen die voor het verbeteren van hun wooncomfort nog specifieke eisen hebben zoals de aanleg van centrale verwarming. Dit wordt allemaal meegenomen in de voorstellen. Het streven is na de vakantie de konkrete voorstellen met de bewoners te bespreken. De HVH zet bij de besprekingen met de verhuurder en gemeente de situatie in Blauwhof ook telkens op de agenda.

Minister Dekker van VROM gaat starters op de woningmarkt financieel tegemoet komen.

Daarvoor stort de minister nog dit jaar 40 miljoen euro in een speciaal fonds voor starters. Daarnaast wil zij op haar begroting vanaf 2007 tot en met 2011 - 25 miljoen euro ter beschikking stellen voor koopsubsidie voor mensen met een laag inkomen.

Dit blijkt uit een brief die de minister naar de Tweede Kamer heeft gestuurd. De Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten SVN zal van minister Dekker de 40 miljoen euro ontvangen. Daarmee kan het fonds ongeveer 5000 extra startersleningen verstrekken. Een starterslening is een aanvullende lening bovenop een reguliere lening om de



aankoop van het eerste huis mogelijk te maken. Momenteel verstrekken zo'n 80 gemeenten startersleningen en dat aantal is groeiende. De hoogte van de lening en het maximale inkomen verschilt per gemeente. De minister roept alle gemeenten op aan het fonds deel te nemen.

De starterslening is in het begin rente- en aflossingsvrij. Iedere drie jaar vindt een toets op het inkomen plaats. Bij inkomensgroei wordt voor een deel van de starterslening rente en aflossing betaald. Het renteloze deel wordt daarmee kleiner. Na 15 jaar vindt de laatste toets van het inkomen en vaststelling van de draagkracht plaats. De resterende lening moet dan bij verkoop of aan het einde van de looptijd (30 jaar) worden terugbetaald.

Subsidie

De koopsubsidie Bevordering Eigen Woningbezit (BEW) is een maandelijkse subsidie aan huishoudens die voor het eerst een woning kopen. De hoogte van de subsidie is afhankelijk van de hoogte van het inkomen en van de lening. Het doel van het initiatiefwetsvoorstel BEW-plus van de Kamerleden Duivesteijn, Hofstra en Van Bochove is ondermeer het verruimen van de huidige BEW-regeling door een verhoging van de inkomens- en kooprijsgrenzen uit de huidige wet.

Met de middelen die de minister wil vrijmaken, kunnen tot 2011 - 7500 starters worden ondersteund die - indien nodig - ook na 2011 zullen worden bijgestaan. Met de BEW-plus kunnen huishoudens met een bruto inkomen tot €38.000 en een maximale lening van €171.000 in aanmerking komen voor koopsubsidie. Na iedere 5 jaar wordt het subsidiebedrag aangepast aan de hoogte van het inkomen. De laatste toets vindt plaats na 15 jaar waarna het eventuele recht op vervolgsubsidie wordt afgekocht.

Aanbod

De problemen voor starters op de woningmarkt zijn op dit moment groot, zeker op bepaalde plekken in het land. Minister Dekker is van mening dat alleen het bouwen van meer woningen een structurele oplossing kan bieden voor starters. Zij streeft naar een ruimere en ontspannen woningmarkt in 2010. Daarvoor is het van het grootste belang dat de nieuwbouwproductie omhoog gaat zodat er in totaal 445.000 woningen bijkomen. Zo daalt het woningtekort van 2,5% nu naar 1,5% in 2010. Het realiseren van meer woningen kost echter tijd. Om die reden ondersteunt minister Dekker starters tijdelijk met subsidies en leningen.



Huur- en energieschulden centraal geregistreerd

Huurders die achterlopen met de huur of de energierekening kunnen hun borst natmaken. Behalve dat ze uit hun huis kunnen worden gezet of worden afgesloten van gas en licht, worden hun schulden binnenkort centraal geregistreerd bij de BKR, het Bureau Krediet Registratie in Tiel. Woensdag 10 mei ondertekenen onder meer de branchevereniging van woningcorporaties Aedes en die van energiebedrijven EnergieNed een convenant met de BKR over de nieuwe centrale schuldregistratie. Onbekend is wanneer de registratie van start gaat. Volgens de voorwaarden van de BKR blijft iemand met een afgeloste schuld nog vijf jaar in het systeem zitten.

Aedes ziet het convenant als een instrument om de schuldenproblematiek aan te pakken'. Volgens Aedes versturen de corporaties maandelijks 200.000 aanmaningen en zijn huurschulden goed voor 700 huissuitzettingen per maand.

De Woonbond is minder blij met het convenant. 'Op zich zijn we niet tegen een stringent incassobeleid, maar centrale registratie is het paard achter de wagen spannen. Veel mensen komen in betalingsproblemen omdat ze de stijgende huren en energierekeningen niet meer kunnen betalen. Registratie zonder humaan saneringsbeleid of sociaal vangnet leidt dan tot stigmatisering.

sering. We hebben daarom sterk de indruk dat de belangen bij een dergelijk convenant meer liggen bij verhuurders en energiebedrijven dan bij huurders met betalingsachterstanden.

Verdubbeling beloning voorgesteld voor toezichthouders corporaties

De toezichthouders van woningcorporaties vergaderen vandaag over een voorstel om hun beloning te verdubbelen. Het voorstel is het uurtarief op te trekken naar maximaal 100 euro per uur. Een toezichthouder gaat zo tussen 7.000 en 14.000 euro per jaar verdienen, afhankelijk van de complexiteit van de corporatie.

Op dit moment liggen de vergoedingen tussen de 3.000 en 9.000 euro, aanzienlijk lager dus. Het voorstel staat in het nog vertrouwelijke rapport 'Honorering toezichthouders woningcorporaties' van adviesbureau Ecorys, waarop de Volkskrant de hand heeft weten te leggen.

Voor de onderbouwing van het voorstel verwijst Ecorys naar vergelijkbare bedrijfstakken waar de honorering aanzienlijk hoger ligt, zoals de energiebedrijven.

Volgens de Volkskrant heeft Ecorys echter selectief gewinkeld en bijvoorbeeld niet gekeken naar verpleeghuizen, waar de vergoedingen voor toezichthouders veel lager liggen.

De Friese woningbouwverenigingen in het verleden.

Om iedereen in de steden een dak boven het hoofd te bieden, zo rond 1870, werden veel gebouwen opgedeeld in éénkamerwoningkjes en zelfs in stegen en achtererven werden kleine woningkjes gebouwt.

Er werd in deze kleine ruimtes: gekookt, geleefd, gewerkt, geslapen/kindjes gemaakt en geboren (bevolkingsgroei).

In Leeuwarden woonden omstreeks 1885 meer dan 4000 mensen, één op de zeven in een steeg of slop.

Ook in Harlingen leefden de mensen dicht opeen. Tot aan de grenswijziging van 1933, schijnt Harlingen de dichtbevolkste gemeente van Nederland te zijn geweest.

Voor de slechte huisvesting van de lagere klassen voelde niemand zich verantwoordelijk.

De overheid hield wel een oogje in het zeil wat veilig bouwen betreft.

Toch waren er mensen die aandacht voor de huisvesting van de arbeider hadden.

In Friesland werden al vóór 1880 de eerste arbeiderswoningen gebouwd door woningbouwverenigingen.



De oudste heette: "Eigen brood bovenal", in 1885 in Leeuwarden opgericht.

Er volgden meer pioniers met aparte namen als: Maatschappij tot nut van 't algemeen, Selfhelp (heel modern al met het Amerikaans/Engels in de Nederlandse taal), Helpt U zelve, Onderling Vertrouwen, Patrimonium (deze naam hoor je nog regelmatig), Werkmansbloei, Werkmanslust, Volksbelang, Vooruitgang.

Het werd dus steeds beter en in 1901 kwam de Woningwet.

Zo steeg de kwaliteit van de huisvesting en het leven in het algemeen.

We leren van het verleden en we gaan vooruit!



Oude kaart van Friesland



Omdat er wel eens verwarring is wat sommige woorden betekenen hebben we deze keer een begrippenlijst opgesteld.

Huurprijbsbescherming

Ingreep door de overheid in de prijsvorming op de huurmarkt ter bescherming van de huurders tegen marktprijzen door gebrek aan aanbod. De vorm en mate van bescherming is opgenomen in de wet- en regelgeving van de overheid.

Jaarlijkse huuraanpassingen

Jaarlijkse (meestal per 1 juli) aanpassing van de huurprijzen van zittende huurders, afhankelijk van het beleid van de verhuurder. De grenzen aan het huurprijbsbeleid van de verhuurder worden bepaald door de regels van de huurprijbsbescherming.

Huurharmonisatie

Verhoging van de huurprijs naar een door de verhuurder in overleg met de huurderorganisatie vastgesteld streefhuurniveau. Huurharmonisatie kan plaatsvinden door gebruik te maken van de mogelijkheden van de jaarlijkse huuraanpassing of door huurharmonisatie-ineens wanneer nieuwe bewoners de woning betrekken.

Huurharmonisatie-ineens

Wanneer nieuwe bewoners de woning betrekken, het in een keer verhogen van de huurprijs naar het gewenste huurniveau, de streefhuur.

Streefhuur

Het door de verhuurder in overleg met de huurdersorganisatie vastgestelde gewenste huurprijsniveau van een woning. Het streefhuurniveau wordt meestal uitgedrukt in een percentage van de maximale huurprijs. Het streefhuurniveau is afhankelijk van de kwaliteit van de woning. De kwaliteit wordt in eerste instantie gemeten via het woningwaarderingstelsel (puntensysteem) en voor vaststelling van het streefhuurniveau vaak aangevuld met indicatoren voor bewonersvoorkeuren.

Inflatiepercentage

Het inflatiepercentage is het in de Staatscourant bekendgemaakte (CBS-)percentage waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) in het kalenderjaar voorafgaand aan de huurronde per 1 juli zijn verhoogd.

Het inflatiepercentage vormt de grondslag voor de jaarlijkse huuraanpassingen. Tot 2002 was het gebruikelijk uit te gaan van de jaarinflatie. Dit betrof de inflatie over het kalenderjaar voorafgaand aan de huuraanpassing per 1 juli. In de periode 2002 tot en met 2004 is gewerkt met een andere inflatiedefinitie, namelijk de gemiddelde inflatie over de vijf kalenderjaren voorafgaand aan de huuraanpassing per 1 juli, ook wel genoemd de vijfjaarsinflatie.



Reële huurstijging

Het deel van de huurverhoging dat uitkomt boven de inflatie.

Nominale huurstijging

Het totale huurverhogingspercentage, ofwel het inflatiepercentage plus de reële huurverhoging boven inflatie.

Maximale huurverhoging

De maximaal toegestane huurverhoging per individuele woning in het kader van de jaarlijkse huuraanpassingen voor zittende bewoners. Dit wordt vermeld als nominaal percentage (inflatie plus reële huurstijging) of alleen als het reële huurverhogingspercentage boven inflatie.

Huurprijbsdifferentiatie

De mogelijkheid om huuraanpassingen te variëren afhankelijk van de bestaande huurprijs, de kwaliteit en de marktpositie van de woning. Differentiatie maakt het mogelijk huurprijzen van woningen zowel te verlagen, gelijk te houden (te bevriezen) als te verhogen. De ruimte voor differentiatie wordt bepaald door de maximale huurprijbsstijging per woning.

Huursom

De totale huurinkomsten per jaar. Deze wordt zowel bepaald voor heel Nederland, voor alle woningcorporaties gezamenlijk en per woningcorporatie.

Huursomstijging

De stijging van de huursom in een bepaald jaar. De huursomstijging kan worden onderscheiden naar stijging van de huursom als gevolg van de jaarlijkse huuraanpassing en de stijging als gevolg van huurharmonisatie ineens en woningverbeteringen.

Maximale huursomstijging

Beperking van de toegestane stijging van de huursom per woningcorporatie of voor de gezamenlijke woningcorporaties. Verschillende elementen kunnen hierin worden meegenomen of juist buiten beschouwing worden gelaten. In elk geval wordt de stijging van de huursom als gevolg van huurharmonisatie-ineens en als gevolg van woningverbeteringen niet meegenomen bij het bepalen van de maximale huursomstijging.

De maximale huursomstijging is geen onderdeel van de huurprijbsbescherming voor de consument. De beperking van de huursomstijging heeft betrekking op de relatie tussen overheid en verhuurder en wordt voor woningcorporaties vastgelegd in een wettelijke regeling (het Besluit beheer sociale huursector).

Woningwaarderingstelsel

Puntensysteem waarmee de kwaliteit van verschillende categorieën woonruimte (zelfstandige woningen, onzelfstandige eenheden, woonwagens en standplaatsen) in punten wordt



gewaardeerd. Belangrijke elementen in het stelsel zijn de waardering van woningoppervlakte, voorzieningen en uitrustingsniveau, buitenruimte, woonomgeving en woonvorm. Met het totale aantal punten kan in tabellen het bijbehorende niveau van de maximale huurprijs worden afgelezen.

Maximale huurprijzen

In regelgeving gehanteerde term, voorheen genoemd maximaal redelijke huurprijs of maximaal toegestane huurprijs. Op basis van het woningwaarderingssysteem kan voor een woning het aantal punten worden vastgesteld. Bij elk puntenaantal hoort een maximale huurprijsgrens voor verschillende categorieën woonruimte (zelfstandige woningen, onzelfstandige woonruimte, woonwagens en standplaatsen). De geldende huur of vraaghuur van de woning mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijs.

Huurprijsliberalisatie/geliberaliseerd gebied

Woningen die na nieuwbouw of bewonerswisseling (= mutatie) een huurprijs hebben boven een bepaald bedrag. Voor woningen in dit geliberaliseerde gebied is slechts een beperkt aantal huurprijsbeschermingsregels van toepassing, zoals de bepaling dat de huurprijs slechts eenmaal per jaar mag worden verhoogd. De regels voor maximering van de jaarlijkse huuraanpassing en de maximale huur-

prijsgrenzen gelden niet voor geliberaliseerde woningen.

Liberalisatiegrens

De huurprijsgrens waarboven een woning geliberaliseerd kan zijn.

Gereguleerd gebied

Dat deel van de huurwoningen dat niet is geliberaliseerd en waar alle huurprijs (beschermings) regels van de overheid onverkort van toepassing zijn.

Generiek huurbeleid

Algemeen huurbeleid zoals de verhuurder dat rekening houdend met de huurbeschermingsbepalingen van de overheid - toepast voor zijn woningbezit.

WOZ-waarde

Verkoopwaarde van woningen in onbewoonde staat op basis van woningtaxaties uitgevoerd volgens de Wet onroerende Zaken. In deze waarde zijn locatietekenen en bewonerspreferenties verwerkt.



Woningcorporatie koopt voetbalstadion Cambuur

De Friese Woningcorporatie Accolade is bereid voor bijna tien miljoen het Cambuurstadion te kopen. De corporatie bereikte hierover eind maart een beginselakkoord met de gemeente Leeuwarden en de 'Bierhuisgroep'.

Door deze overeenkomst komt geld beschikbaar waarmee de schuldenlast van Cambuur Leeuwarden grotendeels kan worden gesaneerd. Eerste Divisieclub Cambuur verwacht zelf nog geruime tijd nodig te hebben om met de crediteuren tot een akkoord te komen. Dit is een essentiële voorwaarde voor de definitieve redding van de club.

Huurderskoepel Nieuw Elan uit Leeuwarden is 'niet blij' met de koop. De huurdersorganisatie vindt dat Accolade haar middelen beter kan gebruiken om te investeren in de wijkvernieuwing of om de huren iets minder te verhogen.

Piepklein belastingvoordeel door inzameling vieze (baby)luiers

Damwoude: Het apart inzamelen van gebruikte luiers levert de inwoners van Danumadeel een piepklein belastingvoordeel op. Het is goedkoper om apart ingezamelde luiers te verwerken in plaats van die als grofvuil te verwerken. Dat scheelt de gemeente ongeveer 400 euro in 2006, daar hoeven de inwoners van Dantumadeel met z'n allen een klein beetje minder afvalstoffenheffing te betalen.

Dat voordeel zou kunnen oplopen als nog meer inwoners de vieze luiers in de speciale container gooien. Ook in Skarsterlan staan de luierscontainers bij de peuterspeelzalen die voor een ieder toegankelijk zijn. Bovendien zijn in het gemeentehuis gratis zakken te verkrijgen waar de luiers in kunnen. Misschien kan je hierdoor als jongouder gezin dan met een kleiner model groene container toe en behoeft je minder afvalstoffenheffing te betalen.

In 2005 werd er in Dantumadeel 61.4 ton luiers ingezameld, terwijl de gemeente op 88 ton had gerekend. Nu zijn er toch nog veel luiers in de gewone afvalbak beland. Bij verschillende peuterspeelzalen staan luierscontainers. De gescheiden inzameling is ook beter voor het milieu.

