

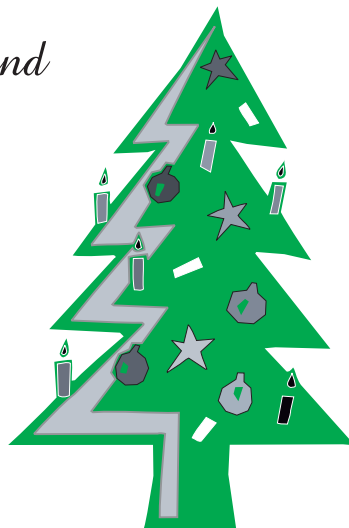
Huurdersvereniging Haskerland

wenst alle

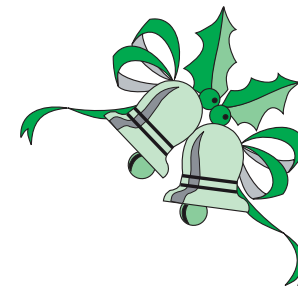
huurders een Prettige kerst

en een voorspoedig

woonplezier in **2008**



 Huurdersvereniging Haskerland



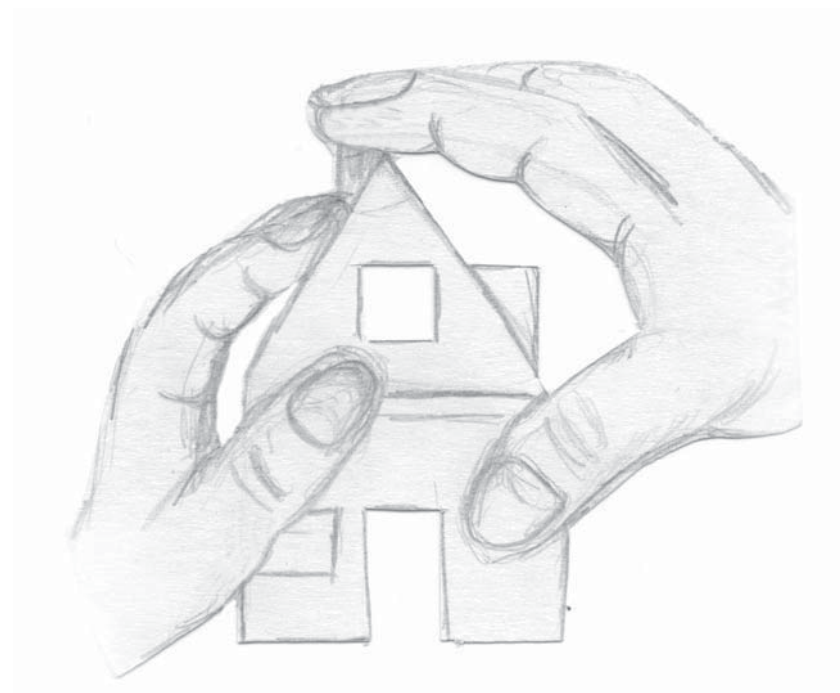
Huurders _____
_____ visie...

Een
Postzegel
is niet
nodig

 Huurdersvereniging Haskerland

Antwoordnummer 715

8500 VB Joure





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. Koonstra
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)

Internet: www.hvhaskerland.nl
Mail: hvhaskerland@home.nl



Inhouds opgave

	Pagina:
Herstructurering Zuiderveld	3
Huurtoeslag	4
De sleutel voor de oplossing	5
Project Cambuurstadion	6
Verslag Jaarvergadering	8
Wat er in onze gemeente zoal gebeurt	11
Huurders gaan er minder op vooruit	13
Informatie van De Woonbond	14
Surfen op het internet	18

Herstructurering Zuiderveld kluster 4

Eindelijk was het dan zover dat de bewoners konden worden geïnformeerd over de renovatievoorstellen van 'hun' woning.

Dit is gebeurd op 11 december in een druk bezochte bewonersavond die werd gehouden in de OSG Sevenwolden.

Na eerst een welkom en een globale informatie over het totaal van de plannen werden de aanwezigen verdeeld over 5 groepen met elk hun eigen woningtype, waar de specifieke veranderingen van deze woningen aan de mensen werd uitgelegd en men de gelegenheid kreeg hierover vragen te stellen.

In de woningen gebeurt o.a. het volgende:

- Isolerend glas in alle ramen.
- Nieuwe CV ketel.
- Vloerisolatie.
- Toilet en Douche renovatie.
- MV box voor centrale afzuiging.
- Voor de buitenkant o.a.:
- Alle gevels schoonspuiten.
- Gevels verven (keimen)
- Kozijn onderhoud met Lamicon.

Voorts zijn er diverse optie voorstellen die afhankelijk zijn van de keuze van de betreffende huurder. Alle informatie die deze avond is verstrekt wordt in januari ook nog naar de huisadressen gestuurd. In persoonlijke gesprekken in het eerste kwartaal van 2008 zullen de keuzes per woning worden besproken en afgesproken.



Tienduizenden moeten huurtoeslag inleveren

Ongeveer 55.000 mensen moeten de huurtoeslag van vorig jaar ten dele of geheel terugbetalen. Zo'n vijftienduizend mensen moeten meer dan duizend euro teruggeven. Dat blijkt uit een brief van staatssecretaris van Financiën

De Jager (CDA) aan de Tweede Kamer. Het probleem wordt mede veroorzaakt door de ruime voorschotten waartoe begin 2006 is besloten, toen bleek dat veel huurders te weinig of helemaal geen huurtoeslag ontvingen.

Een betalingsregeling is mogelijk, maar in principe dient een schuld binnen twee jaar te worden terugbetaald. Het minimumbedrag daarbij is 20 euro per maand. De toezegging van voormalig minister Zalm (financiën) dat geen rente hoeft te worden betaald over teveel ontvangen toeslag, wordt slechts ten dele waargemaakt.

De ontvanger hoeft inderdaad geen heffingsrente te betalen, de rente over het bedrag dat over 2006 teveel is ontvangen. Maar wel moet invorderingsrente wor-

den betaald. Dat betekent dat de huurtoeslag ontvanger rente over de schuld moet gaan betalen vanaf het moment dat de betalingstermijn is verstreken. Dat is twee maanden na ontvangst van de brief (definitieve beschikking) waarin staat dat er geld moet worden terug betaald.

Een akelig addertje onder het gras bij de heffingsrente is dan ook nog dat de betrokken huurtoeslag ontvanger aan de bel moet hebben getrokken.

Hij moet hebben gemeld dat hij teveel toeslag kreeg, of daar op zijn minst vragen over hebben gesteld. Heeft hij dat niet, dan valt hij niet onder de vrijstelling en moet de heffingsrente worden betaald. Of de vrijstelling van de heffingsrente na 31 december blijft gelden is nog onzeker.



De Woonbond maakt zich ernstig zorgen over de situatie.

Woordvoerder Roseboom: "We verwachten dat hierdoor veel mensen in de knel komen. De meeste huurtoeslag ontvangers hebben al heel veel moeite om rond te komen. Maar het zal het moeilijkst worden voor de huurtoeslag ontvangers voor wie het een volslagen verrassing is dat men teveel huurtoeslag heeft gekregen."

'De sleutel voor de oplossing ligt bij het CDA'

Peter Boelhouwer, voorzitter van de VROM-raad en directeur van het OTB, liet er op 5 november tijdens het maandelijkse maandagavonddebat van Business News Radio (BNR), het Financiële Dagblad en Nova, geen misverstand over bestaan.

'De sleutel voor het oplossen van de enorme problemen op de woningmarkt ligt bij het CDA. Door niet te willen praten over de hypotheekrenteaftrek, blokkeert deze partij iedere structurele oplossing.' Twee weken geleden bracht de VROM-raad een advies uit waarin de hypotheekrenteaftrek, die de schatkist jaarlijks 10 miljard euro kost, als de belangrijkste boosdoener wordt aangewe-

zen van de totaal vastgelopen woningmarkt. Deze fiscale regeling is inefficiënt omdat zij de huizenprijzen tot ongekende hoogte heeft opgedreven. Voor starters is het daardoor vrijwel onmogelijk geworden een woning te kopen. Boelhouwer: 'Feitelijk is er geen sprake meer van een markt. De hoge prijzen hebben niet geleid tot een hogere bouwproductie, hoewel de vraag naar woningen onverminderd hoog blijft. Starters en huurders betalen het gelag. Nu al is de huurquote 24 %, ongekend hoog. Bovendien is de regeling onrechtvaardig omdat hij sterk in het voordeel is van eigenaar bewoners met een hoger inkomen en een duurder huis.'

De VROM-raad wil de 20 miljard die het rijk nu jaarlijks aan woonsubsidies uitgeeft op een totaal andere manier inzetten.

De raad pleit voor een eigendomsneutrale woontoeslag, die de huidige huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek vervangt, en die terecht komt bij de huishoudens die het echt nodig hebben. Woonbond directeur Ronald Paping, die ook aan het debat deelnam, was het daar hartgrondig mee eens.





'Er moet een rechtvaardig subsidiestelsel komen die een einde maakt aan de ongelijke behandeling van huurders en kopers en die het wonen betaalbaar houdt voor mensen met een kleine beurs.'

Ook de andere deelnemers aan het debat waren het er roerend over eens dat het verbod op nadenken, dat het Kabinet Balkenende heeft afgekondigd, zo snel mogelijk moet worden opgeheven.

Ook PvdA Tweede Kamerlid Staf Depla - wiens partij het spreekverbod in het coalitieakkoord mede heeft ondertekend, in ruil voor een inflatievolgend huurbeleid - laat zich niet de mond snoeren. 'Wij gaan binnen vier jaar met alle clubs die erbij zijn betrokken een mooi plan maken.'

De vraag hoe de woningproductie, die sterk achterblijft bij de streefcijfers, kan worden gestimuleerd, liet zich niet simpel beantwoorden. De bouwers in de zaal - Jim Schuyt van woningcorporatie De Alliantie en Peter Noordanus van bouwbedrijf AM - zeiden wel meer te willen bouwen, maar dat niet te kunnen. Noordanus: 'Tussen droom en daad staan procedures in de weg en praktische problemen.' Procedures moeten sneller en simpeler. Maar dan nog blijft het feit

dat de 'gemakkelijke bouwlocaties op zijn'. Noordanus: 'De overheid zal fors moeten bijspringen om nieuwe moeilijker bouwlocaties op een duurzame en kwalitatief hoogwaardige manier te kunnen ontwikkelen. Anders lukt het niet.' Hij noemde het voorbeeld van de Bloemendaler Polder tussen Weesp en Muiden, waar 2.500 nieuwe woningen moeten komen. Daar is per woning zeker 40.000 euro extra nodig.

Chris Stuart pleitte namens een groep van 'jonge professionals in de volkshuisvesting' voor meer creativiteit bij het oplossen van de woningmarktproblemen. De focus moet worden verlegd van groot-schalige uniforme bouwprojecten naar kleinschaligheid en pluriformiteit.

Project: Cambuurstadion gebied afgeblazen

Op vrijdag 30 november 2007 heeft een laatste stuurgroepoverleg tussen Accolade Groep, Gemeente Leeuwarden en Cambuur plaatsgevonden over het project Stadiongebied Leeuwarden.

Een onoverkoombaar financieel gat van ettelijke miljoenen heeft geresulteerd in het afblazen van het project.



In 2004 werden de fundamenten gelegd voor het project Stadiongebied Leeuwarden. We zagen goede mogelijkheden om het complex als onderdeel van een groter stedelijk gebied op te waarderen en woningbouw te realiseren.

Over het initiatief werden in eerste instantie gesprekken gevoerd tussen de Betaald Voetbal Organisatie (BVO) Cambuur en Accolade Groep.

In de loop van 2004 is door Accolade Groep in overleg met de gemeente Leeuwarden de opdracht verstrekt voor een stedenbouwkundige verkenning.

De resultaten van deze verkenning werden door alle betrokkenen enthousiast begroet.

Buitenskamer is deze stedenbouwkundige visie gepresenteerd aan omwonenden, belanghebbenden en gemeenteraadsleden op **5 juli 2005**. Ook daar bleek een breed draagvlak te bestaan voor de visie. Na de behandeling in de gemeenteraad heeft de gemeente met Accolade Groep een voorovereenkomst gesloten die uiteindelijk zou moeten leiden tot aankoop van het grondgebied en de gewenste (her)ontwikkeling ter plekke. De

verwachting was destijds, dat de verlangde zekerheden die rond een dergelijke ontwikkeling nodig zijn, **eind 2006** geboden zouden kunnen worden in de vorm van een masterplan.

Op dat moment zou ook de verwerving van het Cambuur-complex kunnen plaats vinden, mocht dit in het kader van de integrale (her)ontwikkeling nodig zijn. Dit zou echter nog wel ter goedkeuring aan de Minister van VROM moeten worden voorgelegd. Voor de uitwerking van het masterplan is de voorovereenkomst met de gemeente twee keer met een periode van een half jaar verlengd.

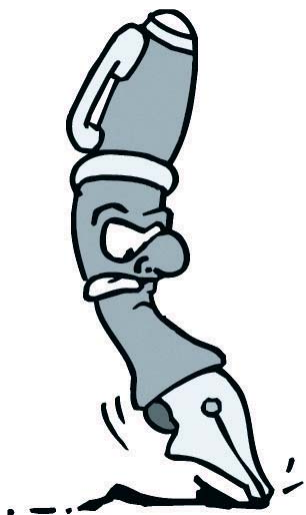
De voorovereenkomst liep **1 december 2007** af. Op **30 november 2007** heeft het laatste stuurgroepoverleg (Accolade Groep Gemeente Leeuwarden, Cambuur) plaats gevonden. Vanuit de kant van de gemeente is gesteld dat verder uitstel geen zin heeft. In de vergadering is geconstateerd dat het project nog een groot financieel gat heeft van ettelijke miljoenen.

Besloten is dat verlenging van de voorovereenkomst geen heeft, aangezien dat alleen kan als Accolade Groep enkele miljoenen extra zou doneren.



Accolade Groep is hier niet toe bereid. Hiermee is het project afgeblazen. De gemeente last een adempauze in en gaat bezien of het plan in een andere vorm mogelijk is.

Wij hebben aangegeven dat wij nog steeds geïnteresseerd zijn in de ontwikkeling van woningen in dit gebied. De gemeente heeft vrijdagmiddag 30 november om 16:30 uur een persconferentie belegd om het nieuws wereldkundig te maken.



**Verslag van:
De Jaar vergadering
27 maart 2007 van
Huurdersvereniging
Haskerland in 't Haske.**

Aanwezig van het bestuur de heren ,
R. v.d Zee - voorzitter.
C. de Vries - secretaris
B. Woudt - penningmeester.
Algemene leden
Mevr J. Smeltekop-Oud en Dhr J.J Gerritsma

Afwezig met kennisgeving de heren,
R. Schootstra en J. Koornstra.
Evenals vorig jaar hebben zo'n 45 leden weer gehoor gegeven aan de uitnodiging voor deze avond. Dit is voor een ledenvergadering geen slechte score als we getallen horen van collega verenigingen....maar meer is altijd beter.

In de opening heet de voorzitter een allen.... mooi op tijd.. een hartelijk welkom en in het speciaal **Dhr Rekers** directeur bestuurder die later op de avond diverse zaken zal uitleggen.
Voorts vraagt de voorzitter als er een oproep wordt gedaan om in een buurt of complex een **bewonerscommissie** te formeren hier zeker positief mee om te gaan.
Het is gebleken dat er collectief



vaak meer valt te bereiken dan op individuele basis, wat misschien niet zo behoort te wezen..... maar wel realiteit is.

Bij de mededelingen en ingekomen stukken wordt vermeld dat er van de **Geschillencommissie** bericht is ontvangen dat er bij hun drie klachten zijn binnengekomen die naar tevredenheid van de betrokkenen zijn opgelost.

Natuurlijk zijn er ook de gebruikelijke stukken van de **Woonbond** met het cursusaanbod en de actuele informatie.

Omdat niet iedereen meer wist hoe de vergadering het vorig jaar was verlopen leest de secretaris het verslag van **de jaarvergadering van 2006** nog even voor, en gelijk daarna de activiteiten welke ook in de eerstvolgende Huurdersvisie zullen worden gepubliceerd.

Op een vraag uit de zaal wat het verschil is tussen extramuraal en intramurale zorg is was het antwoord dat extramurale zorg van buiten komt en intramuraal wordt binnenshuis geregeld. Dit heeft ook met de financiering te maken.

Onze penningmeester legt uit hoe het financiële verslag in elkaar zit . Doordat we redelijk zuinig zijn

geweest hebben we zoveel geld in kas dat de begroting voor de komende jaren zal worden bijgesteld naar de reële financiële behoefte.

Bij afwezigheid van Mevr Dunnink meld het andere kascommissielid Dhr Lageveen dat de kas ook dit jaar weer door hen in orde is bevonden.

Voor het komend jaar is **Mevr J. Jongsma** bereid gevonden de taak van **Dhr Lageveen** over te nemen.

Secretaris Carl de Vries was dit jaar als eenling aftredend en weer herkiesbaar De vergadering besloot hem voor de komende 4 jaar weer mandaat te geven om deze bezigheid te beoefenen.


Er komen verschillende reacties / klachten uit de zaal die door het bestuur of Dhr. A. Rekers beantwoord werden.

En dan is er koffie en pauze.

Na de pauze krijgt **Dhr Rekers** het woord te vertellen over actuele zaken zoals de a.s huurverhoging....nieuwbouw en wijkvernieuwing.

Allereerst de verandering van naam en huisstijl.

De naam is veranderd omdat



woningstichting niet meer de vlag is die de lading dekt oftewel dat men nu meer doet in **Huren, Kopen en Wonen**.

De kleuren van de huisstijl moeten meer doen denken aan het landelijke..water en weide en de gans is een verwijzing naar de zwaan in het gemeente wapen.

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden met als naam Kinderen in tel 2007 waarin de kinderrechten als basis voor lokaal jeugdbeleid zijn getoetst. Als het gaat om het leefklimaat voor het kind zitten we hier in de gemeente maar een beetje in de middenmoot van de 458 onderzochte plaatsen.

De huurverhoging komt dit jaar uit op **inflatievolgend oftewel 1,1 %**.

Deze verhoging is vanwege regeeringsbeleid vastgesteld.

Er wordt in de media vertelt dat de verhuurders dus ook Haskerland heel veel geld hebben.

Dit klopt wel volgens Rekers, maar het behoeft wel enige uitleg....namelijk dat het kapitaal van de verhuurder voornamelijk bestaat uit stenen oftewel de woningen. Voorts moet er ook geld wezen voor onderhoud en alle dingen die met verhuren te maken hebben.

Is sloop niet een soort van kapitaalvernietiging?

Als een bepaald type huis slecht of helemaal niet meer verhuurbaar is en het opknappen teveel geld kost kan het wezen dat het wordt afgebroken om plaats te maken voor nieuwbouw welke wel aan de hedendaagse eisen voldoen.

Sevenwolden,

Daar zal ook nieuwbouw gerealiseerd worden in de sociale sektor.

Kluster 4 Zuiderveld,

Daar hebben de plannenmakers het op het ogenblik druk mee. De architect is bezig zijn zienswijze op de wijk op papier te zetten.

Eind 2007 wordt er begonnen met de sloop van de huizen en garages in het middengebied.

Verder zijn er nog plannen over nieuwbouw in **Goingarijp** en **Oudehaske** waar een multi functioneel centrum zal worden gebouwd door Haskerland.

Theresia en Maria Goretti

...deze worden nog verder ontwikkeld en zal in 2011 waarschijnlijk gereed zijn.

Om 10 uur is de sluiting en wordt Dhr Rekers bedankt met een boeket bloemen en ook de leden worden bedankt voor hun aanwezigheid.

Wat er in onze gemeente zoal gebeurd

Bouw huurwoningen Rottum, Sintjohannesga en Terkaple vordert: inschrijving gestart

In Rottum, Sintjohannesga en Terkaple worden twee onder een kap huurwoningen gebouwd (respectievelijk twee, tien en twee). Belangstellenden kunnen zich melden bij Haskerland. Dat kan telefonisch maar ook via het sturen van een email. Vermeld in uw bericht uw naam, adres, woonplaats, telefoonnummer, het aantal personen waaruit uw huishouden bestaat en voor welk(e) dorp(en) u belangstelling hebt.

Verhuur nieuwbouwwoningen Goingarijp niet door Haskerland

In Goingarijp is de bouw gestart van een aantal nieuwbouwwoningen. Een aantal van de door Schutte Bouw te bouwen woningen zou mogelijk door Haskerland worden verhuurd. Omdat er geen overeenstemming is bereikt over de voorwaarden, zal Haskerland niet de verhuurder worden van deze woningen.

Speelmiddag in Zuiderveld, cluster 4

Een grote groep kinderen heeft de speelmiddag bezocht die voor ze werd georganiseerd in de wijk Zuiderveld, cluster 4. Naast een stoeptekenwedstrijd en zaklopen was er een springkussen waar volop gebruik van gemaakt werd. Voor de ouders en andere belangstellenden was er gelegenheid voor een praatje en een kopje koffie.

De schep de grond in.

Zonder veel feestelijk vertoon is men begonnen met de aanleg van de (grijs)regenwater leidingen in de Prins Willem Alexanderstraat als begin voor de hele wijk.

Door overvloedige regenval stroomden in de huizen toiletten en afvoerputjes over, omdat de riolering niet zoveel capaciteit heeft om al het water af te voeren.

Nu dus de twee stromen....regenwater en rioolwater gescheiden worden wordt verwacht dat de bovengenoemde klachten in de toekomst tot het verleden gaan behoren.

Dit is een onderdeel van de totale herstructurering van dit deel van de wijk Zuiderveld.



Werkzaamheden: Blauwhof.

BAM woningbouw is begonnen met de renovatie van de huizen op de Bouwen en Haverkamp. Dit na een lange tijd van onzekerheid over de toekomst van deze woningen.

Wat gaat er allemaal gebeuren:

Douche:

Deze wordt geheel gemoderniseerd. De vloer wordt voorzien van stoeve tegels en de wanden worden betegeld tot het plafond. Eventueel was er keuze tussen iets luxer tegels of anders de standaard uitvoering.

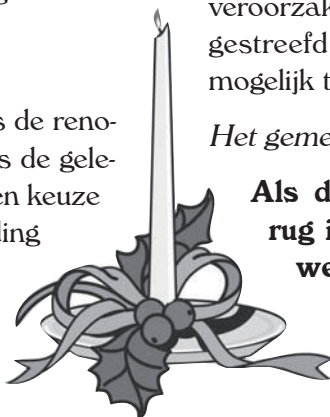
Al het sanitair kranen en afvoer wordt vernieuwd en het leidingwerk weggewerkt. Ook wordt de douche voorzien van een ventilator.

Toilet:

Het toilet wordt voorzien van nieuwe vloer en wandtegels en indien nodig wordt de riolering ook vernieuwd.

Keuken:

De keuken wordt tijdens de renovatie vervangen. Daar is de gelegenheid voor geweest een keuze in te maken. De gasleiding wordt vervangen en er wordt de geiser uit de keuken verwijderd. De eventueel nog aan-



wezige kanaalventilator wordt vervangen door een afzuigkap met motor.

Als de keuken al was vervangen kan men nu een extra bovenkast laten plaatsen.

De geiser uit de keuken wordt vervangen door een nieuwe ventilatorgeiser die een plek krijgt in de berging met een afvoer van de rookgassen. Ook de wastafel in de slaapkamer kan men eventueel laten verwijderen.

Wat er constructief mogelijk is zullen er ook isolatiemaatregelen worden genomen.

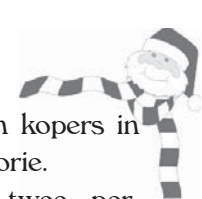
De beide buitendeuren zullen opnieuw worden voorzien van degelijk hang en sluitwerk.

De schoorstenen zullen worden voorzien van een kunststof ommanteling.

Dit alles zal wel de nodige overlast veroorzaken maar er wordt naar gestreefd deze zo acceptabel mogelijk te houden.

Het gemeenschappelijk streven is:

Als dit allemaal achter de rug is heeft Haskerland er weer leuke woningen bij waar de bewoners zeer naar hun zin wonen.



Huurders gaan er minder op vooruit dan kopers

Eigenaar - bewoners hebben hun koopkracht de afgelopen jaren harder zien stijgen dan vergelijkbare huishoudens met een huurwoning.

Dat is de conclusie van onderzoek dat de Woonbond heeft laten uitvoeren door het Nibud. Het verschil is het grootst in de categorie 'alleenstaanden jonger dan 65 jaar'. In deze groep ging een alleenstaande met een minimum-inkomen en huurtoeslag er de laatste vier jaar maar liefst 1,6 procent op achteruit, terwijl een alleenstaande in een koopwoning (en met een modaal inkomen) er 4,3 procent in koopkracht op vooruit ging. Volgens de Woonbond bewijzen de uitkomsten van het onderzoek opnieuw de noodzaak van een meer gelijke behandeling huurders en kopers.

De belangrijkste reden van het verschil is dat kopers niet te maken hebben gehad met een stijging van de huur en dat ze profiteren van de hypotheekrenteaf trek. Dat huurders er minder op vooruit gaan dan kopers geldt niet alleen voor de lagere inkomens. Ook de koopkracht van huurders met een modaal inkomen (30.000 euro) neemt duidelijk

minder toe dan die van kopers in dezelfde inkomenscategorie.

De koopkracht van een twee - persoonshuishouden jonger dan 65 jaar met een huurwoning is tussen 2003 en 2007 precies gelijk gebleven. Een vergelijkbaar huishouden met een koopwoning ging er 2,9 procent in koopkracht op vooruit. Bij twee - persoonshuishoudens ouder dan 65 jaar treedt een zelfde verschil op. **Hier zijn huurders wel wat beter af, maar toch blijft hun koopkrachttoename van 3,5 procent duidelijk achter bij die van de eigenaarbewoners.** Een twee - persoonshuishouden, ouder dan 65 jaar en met een eigen woning, ziet zijn de koopkracht met 4,8 procent toenemen.

De invoering van de korting op de huurtoeslag in 2004 heeft gezorgd voor een lagere koopkrachtverbetering voor huishoudens met huurtoeslag. Indien deze korting niet zou zijn ingevoerd, zou de koopkracht gemiddeld 1,4 (paren) tot 1,9 procent (alleenstaanden) hoger zijn geweest. **De Woonbond** heeft er al meermalen op gehamerd bij de Tweede Kamer dat het voor de betaalbaarheid van het huren nodig is de bezuiniging op de huurtoeslag (ruim 17 euro per maand minder) terug te draaien en zal dat blijven doen.



Woonbond:

Nieuw woningmarktbeleid moet leiden tot lagere huurlasten

De VROM-Raad heeft op 17 oktober een advies uitgebracht over de toekomst van de woningmarkt. Waar het kabinet in het coalitieakkoord min of meer verbiedt om daarover na te denken, komt de VROM-Raad nu met een verfrissend advies over hoe het anders en beter kan. Uitgangspunt is dat huurders en kopers gelijk moeten worden behandeld en dat iedereen die zijn woonlasten niet (meer) kan opbrengen een beroep moet kunnen doen op een nieuw subsidie instrument, de woontoeslag.

Huurders én kopers.

Dat is een prima uitgangspunt, maar de Woonbond vindt wel dat de VROM-Raad zijn uitgangspunt niet consequent uitwerkt, althans niet voor de koopsector. En minder sterk is ook dat het hele proces wat die koopsector betreft erg lang gaat duren (als het aan de VROM-Raad ligt) terwijl de veranderingen in de huursector vrij snel hun beslag zouden moeten krijgen. Daar is de Woonbond niet blij mee.

Markt werkt niet

De Woonbond is het met de VROM-Raad eens dat de woningmarkt niet goed werkt. Ondanks de hoge huur- en koopprijzen blijft er een tekort aan woningen; de nieuwbouw komt maar niet goed op gang. Veel mensen kunnen hun woonwensen niet realiseren. De woningmarkt functioneert slecht door de strikte scheiding tussen kopen en huren. Door de riante subsidiëring van het eigenwoningbezit zijn niet alleen de prijzen van koopwoningen behoorlijk opgepompt, maar ook die van huurwoningen.

Gelijke behandeling kopen en huren

Er is geen reden om huren dan wel kopen ten opzichte van elkaar te stimuleren of te bevorderen. Daarom moet er eindelijk een systeem komen dat huren en kopen gelijk behandelt. Het huidige systeem van hypotheekrenteaftrek is niet rechtvaardig en niet effectief. Eigenwoningbezitters worden veel meer gesubsidieerd dan huurders en de sterkste schouders profiteren het meest van de hypotheekrenteaftrek. Het systeem is ook niet effectief, omdat het zich grotendeels vertaalt in hogere koopprijzen, waardoor een koopwoning voor minder in plaats van meer mensen bereikbaar wordt.

De woontoeslag

De VROM-Raad doet het voorstel om de bestaande vormen van subsidiëring voor huurders en kopers (hypotheekrenteaftrek en huurtoeslag) in één eigendomsneutraal systeem te gieten: de woontoeslag. Hierbij worden huurders en kopers, afhankelijk van hun inkomen en woonuitgaven, op basis van draagkracht in gelijke mate gesubsidieerd.

De Woonbond vindt dit een belangrijk uitgangspunt, want zo komen publieke middelen voor vraagondersteuning gerichter terecht bij de mensen die het nodig hebben.

Ook de aanbeveling voor een actiever aanbodbeleid kan de Woonbond ondersteunen. Er moet een verruiming van het aanbod komen, waarbij vooral de betaalbare huurwoningenvoorraad van groot belang is. Er moet beter tegemoet worden gekomen aan de wensen en behoeften van de woonconsumenten.

Kritiek Woonbond

De Woonbond waardeert het VROM-Raadadvies, maar heeft ook kritiek:

"Er wordt niet consequent doorgedacht in de lijn van eigendomsneutraliteit.

"Over de invoering van de veranderingen (het transitieproces) is niet goed nagedacht.

Over de eigendomsneutraliteit

Het is moedig dat de VROM-Raad probeert te zoeken naar een eigendomsneutraal systeem, maar de Raad schrikt enigszins terug als het er echt op aankomt. Op pagina 41 schrijft de Raad: "Een fiscaal zuivere benadering is om de eigen woning onder te brengen in box 3 van het belastingstelsel (inkomen uit sparen en beleggen). De raad ziet twee bezwaren: het volledig onderbrengen van de woning in box 3 is - vanwege de vermogensrendement heffing - veel ingrijpender voor huishoudens dan alleen het afbouwen van hypotheekrenteaftrek,





eigenwoning forfait en overdrachtsbelasting. Dit effect is te verzachten door te werken met vrijstellingen van deze heffing. Ten tweede roept het vragen op over de gelijke behandeling van de huur- en koopsector vanwege de vrijstelling van de vennootschapsbelasting in een groot deel van de huursector."

Het tweede argument in dit citaat heeft nauwelijks materiële impact en bij invoering van de dreigende vennootschapsheffing helemaal niet meer. Het eerste argument is vreemd; het feit dat een maatregel ingrijpend is, maakt die niet minder terecht.

De Woonbond vindt het van groot belang dat huren en kopen gelijk worden behandeld. Dat betekent dat de criteria om voor subsidie in aanmerking te komen gelijk zijn bij het vormgeven van de woontoeslag én dat de fiscale behandeling gelijk wordt. Nu wordt het opgespaarde vermogen in een eigen woning niet via Box 3 aangeslagen voor vermogensrendement heffing. Het is wat de Woonbond betreft van tweeën één: óf sparen wordt zowel voor kopers en huurders gefaciliteerd óf voor geen van beiden.



De invoering

De wijze waarop de voorgestelde wijziging moeten worden ingevoerd en de snelheid waarmee dat gebeurt vallen onder het zogeheten transitieproces. Dit gaat de Woonbond in het advies voor de koopsector te langzaam en voor de huursector te snel.

De VROM-Raad wil ruimschoots de tijd nemen voor het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek. De eerste zes jaar komen de middelen die daarbij vrijvallen ook nog eens ten goede aan de koopsector door de afschaffing van de overdrachtsbelasting. De vormgeving moet volgens de VROM-Raad zodanig zijn dat er geen of nauwelijks waardedaling plaatsvindt.

De Woonbond is voor zorgvuldigheid, maar vindt dit te lang duren. Een gecontroleerde daling van de huizenprijzen is volgens ons een positief en voor de woningmarkt heilzaam effect van de afbouw van de hypotheekrenteaftrek. De vrijvallende middelen moeten ook (direct!) ten goede komen aan mensen buiten de koopsector. Het moet dus allemaal sneller, te beginnen met het versneld afbouwen van de denivellerende werking van de hypotheekrenteaftrek.



Marktprikkels



Genoemd moeten ook nog de twijfels worden die de Woonbond heeft bij de pleidooien van de VROM-Raad voor meer marktprikkels en regionale differentiatie, onder andere in het woningwaardering stelsel.

Marktprikkels zijn niet vies, maar leiden in een imperfecte woningmarkt gemakkelijk tot volledig verkeerde en ongewenste uitkomsten. Het is bijvoorbeeld de vraag of regionale verschillen niet weer leiden tot andere problemen; zolang het loonniveau bijvoorbeeld grotendeels gelijk is, kunnen grote regionale verschillen in woonlasten leiden tot nieuwe knelpunten, bijvoorbeeld op de arbeidsmarkt.

Belangrijker is echter dat zolang er nog sprake is van aanbodbeperking en onvolkomenheden in de rest van de markt (hypotheekrenteaftrek), meer marktwerking alleen maar leidt tot hogere prijzen; in dit geval hogere huren. Daar kan de Woonbond niet mee leven!

Een principiële vraag is of alle kopers geheel of vrijwel geheel gevrijwaard moeten worden van negatieve effecten. De Woonbond vindt van niet. Kopers die op papier behoorlijke vermogenswinsten gemaakt hebben als gevolg van de door hypotheekrenteaftrek opgepompte prijzen, zouden best een veer kunnen laten. Uiteraard verdienen kopers die (nog) geen forse vermogenswinsten gemaakt hebben wel enige bescherming.

Tegenover de al te grote voorzichtigheid ten aanzien van de koopmarkt, wijdt de VROM-Raad maar weinig woorden aan het transitietraject van het vrijmaken van de huurmarkt. De VROM-Raad vindt regulering van het huurbeleid - terecht - gewenst, maar wil wel meer marktprikkels invoeren.

Deels door regionale differentiatie in het woningwaardering stelsel, deels door een ruimer huurbeleid ("welvaartvolgend huurbeleid", met een mogelijkheid voor hogere huurstijgingen) en deels door het vergroten van het geliberaliseerde huursegment.



Surfen op het net.

Het internet heeft zo behalve zijn nadelen ook wel zijn voordelen.

Een van de voordelen is dat je ook eens in de keuken van de burens kunt kijken. Wel te bedenken dat wat een ander normaal en gebruikelijk vindt dat hier lokaal niet zo hoeft te zijn. Toch zijn er dingen die er om ons heen gebeuren en dan specifiek op het gebied van woningen en de woonomgeving die wel even het vermelden waard zijn.

Zo heeft Smallerland (ook een van de Accolade groep) voor zijn huurders die bij hun een nieuw huur of koopcontract komen tekenen wat leuke aanbiedingen. Zo kunnen er gedurende bepaalde tijd veertig dozen worden geleend om de verhuisspulletjes in te vervoeren. Ook kan men dan 1 dag een dichte aanhangwagen lenen gratis en op de bij de Gamma gekochte spulletjes krijgt men ook nog eens 10 % korting.

In Leeuwarden is er ook sinds kort gestart met een kortingsbonnen boekje..exclusief voor de goede huurder...waar bij veertien verschillende zaken variërend van beautysalon tot tapijthandel korting wordt gegeven op de door hun

aangeboden producten of diensten.

In de kontakten met Haskerland hebben wij ook al meermalen dit soort klantvriendelijke acties onder de aandacht gebracht.

Immers wat er bij een andere verhuurder mogelijk is zou hier ook mogelijk moeten zijn.

Dus niet alleen de nieuwe huurder maar ook..en dat ligt in het verlengde van deze denkwijze..... zou men de huurder die jarenlang trouw zijn huur betaalt ook wel eens mogen belonenenne....het hoeft helemaal niet in de kosten te zitten.... maar meer in het gebaar...als blijk van waardering.



— Huurdersvereniging Haskerland —

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

Naam : M V

Adres :

Postcode : Plaats :

Telefoon :

Datum :

Handtekening :

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