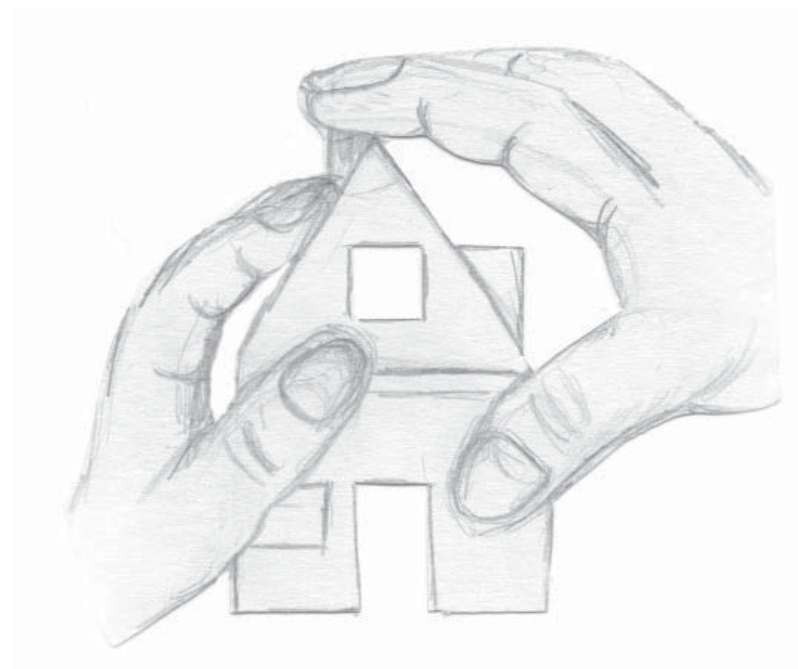


Huurders _____

_____ *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
- Algemene bestuursleden:**
- Dhr. J.J. Gerritsma
Prins Bernhardlaan 103
8501 JD Joure
Tel.: 0513 - 41 71 09
- Mevr. J. Smeltekop-Oud
De Warren 19
8501 NZ Joure
Tel.: 0513 - 41 60 95

Redactie van de Huurdersvisie:

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

Web site: www.hvhaskerland.nl
Mail: hvhaskerland@home.nl

Zomer 2010

Beste Huurders,

Het is zondag als ik dit schrijf en het hele land is in een oranje stemming omdat het vandaag moet gebeuren. Het is erop of er onder en van mij mogen ze de beker naar huis nemen. Grote delen van verschillende media zijn er mee gemoeid en het lijkt net of er geen andere belangrijke zaken meer spelen.

Voor ons als huurders zal het niet veel uitmaken wie er wint want er staan belangrijker dingen op de rol. Dit is o.a. een nieuwe regering die fors wil bezuinigen op de uitgaven. Het is stilte voor de storm in de kabinet formatie, en ben dan ook zeer benieuwd wat de uitkomsten zijn inzake de huren toeslag en de hypotheek aftrek.

Wat ter discussie staat is dat de huren fors zullen stijgen en dat hierbij de huurtoeslag zeker niet wordt over geslagen. Weinig nieuws is te horen hoe het komt met de hypotheek aftrek en het is niet verwonderlijk dat, dat instrument wordt gebruikt voor het vlot trekken van de (sociale) huizenmarkt die is ingestort. Wat de uitkomst ook moge zijn, zeker is dat we het gaan voelen in ons besteding patroon.

Ook kunt u vanaf deze maand een bezoek verwachten van een medewerker van Accolade, die een inventarisatie wil maken van uw wensen en eventuele klachten waarmee ze inzicht willen krijgen wat er zoal leeft onder de huurders van Accolade. Als huurdersvereniging zijn we ook benieuwd wat de uitkomst van dit onderzoek zal opleveren.

Voorzitter; R.v.d.zee

Inhoudsopgave

	Pagina
Jaarverslag van de activiteiten	Pagina 4
Ledenvergadering	Pagina 7
Woning gezocht	Pagina 10
Aedes en Woonbond	Pagina 12
Servicekosten	Pagina 13
Stookkosten via servicekosten	Pagina 14
1 ste paal Zuiderveld door voorzitter	Pagina 15
Energie	Pagina 16
Huurders zijn veel meer aan wonen kwijt dan kopers	Pagina 17



Activiteiten Huurdersvereniging Haskerland 2009 / 2010

Eind vorig jaar kregen we het droevige bericht dat ons oud bestuurslid Dhr Schootstra die net vorig jaar was afgetreden was overleden. Wij hopen dat zijn echtgenote en verdere familieleden de kracht kunnen vinden ondanks dit verlies verder te kunnen. Het leven gaat echter verder en zo hebben we ook een regering die op jaarbasis een bedrag van 35 miljard moet bezuinigen en nu worden er plannen gemaakt om de huurtoeslag van 2,4 miljard per jaar over te hevelen naar de woningcorporaties.

Om dat te kunnen bekostigen zouden de huren fors omhoog moeten en moeten er honderdduizenden huurwoningen worden verkocht.

Het overgrote deel van de huurders behoort tot de lage en middeninkomens welke nu al gemiddeld een kwart van hun inkomen kwijt zijn aan de huur wat zelfs in Europees verband aan de hoge kant is.

Het merendeel van deze huurders is redelijk kansloos op de koopmarkt omdat die niet een hypotheek kunnen krijgen die voldoende is om een redelijk huis te kunnen kopen.

Mensen die te goedkoop wonen de z.g.n. scheefwoners zijn een te verwaarlozen aantal van ongeveer 4 procent van het totaal aantal huurders.

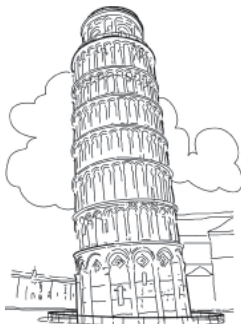
Als de verhuurders dus op moeten draaien voor het betalen van de huurtoeslag zullen de huren met 20% moeten stijgen.

Dit willen we natuurlijk niet en dus houdt de Woonbond die onze belangen behartigd in de onderhandelingen met de regering de vinger aan de pols en zal zeker tot actie overgaan als men denkt deze plannen te moeten uitvoeren.

Omdat de Woonbond regelmatig wil weten hoe de leden denken over diverse zaken zijn de vergaderingen die eenmaal per kwartaal in Leeuwarden worden gehouden wat in een moderner jasje gestoken.

Nu worden er per vergadering enkele stellingen geformuleerd die van commentaar kunnen worden voorzien en waar over wordt gediscussieerd.

Deze voorstellen worden op de bestuursvergaderingen



van de Woonbond weer ingebracht en gebruikt in de onderhandelingen met de regeringsvertegenwoordigers.

De toekomst van de huurdersvereniging als organisatie staat onder druk, temeer dat er steeds meer van de bestuursleden wordt verwacht aan kunde en professionaliteit.

Daarom wordt er nu al over nagedacht hoe de huurders hun belangen het beste kunnen worden gediend.

Door een bundeling van krachten, kostenreductie, aantrekken van stagiaires, verruiming van het speelveld, meer invloed op provinciaal niveau zouden de bestaansmogelijkheden van de huurderverenigingen voor de toekomst weer worden veiliggesteld.

De directeur die Accolade had bedacht voor de vestiging Heerenveen - Joure Dhr J. Heesen bleek niet het vertrouwen en steun te kunnen verdienen wat nodig is om goed binnen een organisatie te functioneren.

Dit heeft ertoe geleid dat in augustus 2009 de procedure tot ontbinding van de arbeidsovereenkomst bij de kantonrechter is gestart en we een tijdelijke directeur kregen aangewezen in de persoon van Margriet Ausma die al directeur van Drachten was.

Doordat er bij de diverse huurderverenigingen veel vraagtekens waren over het functioneren van de samenwerkende verhuurders Accolade is besloten dit te laten onderzoeken door een onafhankelijke instantie.

Dit heeft erin geresulteerd dat er een zestal commissies zijn benoemd met als thema

- Relatie Platform / Accolade.
- Besturing.
- Klantvriendelijkheid.
- Kwaliteit dienstverlening / Klachtenregistratie.

waarin mensen van Accolade maar ook van de huurderverenigingen zitting hebben die middels een aantal bijeenkomsten de knelpunten uit de genoemde items hebben benoemd.





Dit heeft er weer toe geleid dat deze voor een maand geleden zijn gepresenteerd in een vergadering waar alle betrokkenen aanwezig waren en de afspraak is gemaakt dat in juni de afrondende presentatie zal zijn van de voorgestelde punten voor verbeteringen.

Daarna zullen deze moeten worden ingepast en toegepast binnen de organisatie en in de relaties.

De commissie klachten en geschillen van de huurdersvereniging heeft ook dit jaar enige bemiddelende bemoeienissen gehad welke ertoe hebben geleid dat er afspraken werden nagekomen en wat vaart is gebracht in de procedures.

Het plan Sevenwolden is door een delegatie van ons bestuur bezocht op uitnodiging van Accolade. Het doel was ons te informeren over de voortgang van zaken. Ergens in april / mei zullen de eerste appartementen kunnen worden bewoond. Het laatste 3e gedeelte van de bouw van de koopappartementen wordt nog even uitgesteld totdat de behoefte voor deze woningen genoeg is aangetoond.

Wat we hebben geconstateerd tijdens de rondleiding is de overweldigende ruimte die straks zal worden ingericht als binnentuin en verder de vrij ruime opzet van de appartementen.



Jaarlijkse Ledenvergadering in Partycentrum 't Haske

Er waren in totaal 35 leden aanwezig.

De voorzitter opende mooi op tijd de vergadering met alle aanwezigen een hartelijk welkom te heten en zijn relaas te vervolgen met de mededeling dat er verhuurders waren die hun bouwactiviteiten op een laag pitje hadden gezet vanwege de recessie en zelfs uitgesteld .

Alle projecten die op de rol staan en stonden bij Accolade zijn doorgegaan wat ons zeer heeft verheugd.

Deze projecten zijn:

Sevenwolden .

De wijk Zuiderveld (cluster 4)

Theresiahuis (waarvan de presentatie-1-juni-is)

Menning Oudehaske.



Om het overlegklimaat te verbeteren en de interne werkwijze heeft Accolade in samenwerking met het Platform 6 themawerkgroepen opgericht met de volgende thema's.

klantvriendelijkheid, leefbaarheid, participatie
(verbeteren overlegklimaat met Accolade), klachtenregistratie en kwaliteit.

Eind juni zullen de resultaten van deze groepen worden gepresenteerd .

Er ligt bij het Platform een voorstel om als Platform lid te worden van de woonbond en de individuele lidmaatschappen van de afzonderlijke huurdersverenigingen op te zeggen.

Dit om te bezuinigen op de contributie van de Woonbond waar we nu een groot gedeelte van de inkomsten aan kwijt zijn.

Jaarverslag secretaris

De secretaris leest het verslag van de ledenvergadering 2009 voor en attendeert de aanwezigen op een stemwijzer die is verspreid in de zaal waar precies op staat vermeld hoe de politiek de komende regeringsperiode met de huurders om wil gaan.

In het Jaarverslag 2009 staat volgens de secretaris dat de toekomst van de huurdersverenigingen in de hedendaagse vorm steeds meer onder druk komt te staan doordat er meer professionaliteit en tijd wordt gevraagd van de bestuursleden .



Vandaar dat er aan gewerkt wordt naar het Platform toe meer (beleids) taken te delegeren, welke weer rechtstreeks kontakten heeft met de directie van Accolade.

Om bij te blijven over de regels en voorwaarden in huurderswereld gaan ook de bestuursleden regelmatig op bijspijkerkursus.

Op uitnodiging van Accolade hebben enkele bestuursleden een bezoek gebracht aan de nieuwbouw van Sevenwolden welke opviel door de ruime opzet van de kamer inrichting en de grote binnentuin.

Doordat de nieuwbenoemde directeur zich niet kon verenigen met de ideeën van de Accolade directie is dat dienstverband weer opgezegd en hebben we op het moment een tijdelijke directrice (met Heerenveen) M. Ausma.

Per juli is Dhr. Rein Zwart benoemd tot nieuwe directeur van vestiging Joure en Heerenveen.

Financieel verslag en begroting 2010

Deze is in de zaal uitgereikt en wordt door de penningmeester op detail uitgelegd.

Uit de zaal kwam nog een vraag welke door de penningmeester naar tevredenheid werd beantwoord.

Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de kas goedgekeurd en de voorzitter bedankt diegene voor de getoonde moeite met een bloemetje.

Uit de zaal is een nieuw kascommissielid benoemd de heer A. Wassink.

Bestuursverkiezing

Dhr.R.v/d Zee en mevr. Smeltekop zijn aftredend en herkiesbaar en hebben beiden aangegeven wel door te willen gaan.

Na de pauze was het de beurt aan de dames van Accolade Hiltse Rinsma (manager Front-Office) en Anja Sminck (Sociale team en financiën.).

Hiltse vertelde dat de verkoop van de nieuwbouwwoningen en de te verkopen huurwoningen is uitbesteed aan makelaardij Hoekstra.

De diensten die onder Accolade vallen zijn;

Onderhoud Administratieve service (huurtoeslag) Woonmaatschappelijk werk (o.a. sociale team en wijkbeheer) Budgethulpverlening. Verbouwingen (zelf aangebrachte voorzieningen, geriefverbeteringen) Verhuur en verkoop.



Het optiemodel maakt de wachtlijst op een woning wel korter maar mensen schrijven nog te vroeg in zodat er bij het aanbieden van een woning nog veel afwijzingen zijn omdat de mensen er nu nog niet aan toe zijn naar een nieuw (ander)huis te verhuizen.

Bij het nu gevoerde optiemodel mag men 5 opties nemen en 2x weigeren Bij het aanvragen van urgentie is een medisch indicatieadvies verplicht.

Leefbaarheidacties,

De wijk Blauwhof is als pilot aangewezen om te worden doorgelicht op de sociale en maatschappelijke aspecten welke dan wel problemen geven of kenmerkend zijn voor de samenhang in de buurt. De aanbevelingen die hier uitrollen zullen worden uitgewerkt in een plan van aanpak voor de toekomst.

Opruimactie Zuiderveld: 24 April, waar weer diverse kruiwagens/containers grof vuil en tuinafval zijn opgehaald.

Welkom Zuiderveld: Elke nieuwe huurder in de wijk wordt bezocht met een welkoms attentie.

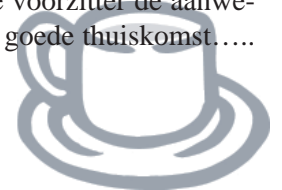
In de (nieuwbouwwijk) Wyldehorne zal worden bekeken wat er nog als gemis wordt ervaren aan voorzieningen.

Oksewei: Het tuinonderhoud zal nader worden bekeken rond de Oksewei.

Projecten: Theresia/MariaGoretti deze zal op 1 Juni worden gepresenteerd

Sevenwolden: hof 1 is per 1 april bewoont, hof 2 oplevering rond September 2010 en van hof 3 moet eerst 75% verkocht zijn voordat er gebouwd wordt.

Nadat de dames nog wat vragen en opmerkingen uit de zaal hebben beantwoord krijgt een ieder nog een drankje en bedankt de voorzitter de aanwezigen voor de getoonde belangstelling en wenst ieder goede thuiskomst..... tot volgend jaar.





Woning gezocht!!!!

Dat de huurdersvereniging er alles aan doet om voor een ieder goede huisvesting te verzorgen mag wel blijken uit de volgende briefwisseling

Aan : Accolade, Woningcorporatie Joure 23 Maart 2010.

Vogels in nieuwbouw en renovatie gebieden.

Moderne nieuwbouwwijken bieden nauwelijks nestgelegenheid voor de mussen en zwaluwen omdat gaten en kieren zijn dichtgestopt en de toegang onder de dakpannen met vogelschroot wordt versperd. Ook bij renovatie van oudere huizen en daken wordt vogelschroot aangebracht, waardoor bestaande nestplaatsen verloren gaan.

Het zou beter zijn als de huisvesting van de gierzwaluw en de diverse soorten mussen in de nieuwe bouwverordening een meer officieel karakter krijgt. Dit tot behoud van de soort.

Al geruime tijd is bekend dat de huismus een bedreigde vogelsoort is.

Het gaat niet goed met de huismus. In enkele decennia is het aantal broedparen gehalveerd. Gelukkig hoeft de ordinaire straatraker nog niet als 'zeldzaam' bestempeld te worden, maar de drastische achteruitgang van de laatste jaren is een veeg teken en vraagt om actie.

Voor sommige vogelsoorten is het dorp en de stad het belangrijkste leefgebied. Veranderingen, zoals sloop en stadsuitbreiding, zijn echter vaak in het nadeel van vogels.

Met de vogelvide, ontwikkeld in nauwe samenwerking met de Vogelbescherming Nederland, kan men een bijdrage leveren aan de instandhouding van de mussenpopulatie die sinds 2004 beschermd is. De vogelvide biedt de mussen nestgelegenheid bij de onderste dakpannenrij, ter hoogte van de dakvoet.



Gierzwaluwen help je niet met een nestkast maar ze maken graag gebruik van speciale dakpannen met een invliegopening en neststenen die in de muur ingemetseld worden. Eigenlijk is er voor iedere soort pannendak een gierzwaluwpan te krijgen. Nestmateriaal gebruiken ze niet of nauwelijks: gierzwaluwen brengen een groot deel van hun leven in de lucht door en daar zweeft nou een maal weinig nestmateriaal rond. Pannen voor gierzwaluwen kunnen alleen gebruikt worden als de hoek van het dak 45 graden of meer is. Plaats bij voorkeur een paar pannen op één dakhelling.

Met het oog op de toekomst en ons milieu hebben we getracht het probleem van onze gevederde vrienden onder de aandacht te brengen met tevens bouwkundige suggesties hoe het zou kunnen.

Huurdersvereniging Haskerland.
Voorzitter R.v.de Zee



Het Antwoord

Geachte heer van Zee,

Op 23 maart heeft u mij een brief geschreven waarin u aandacht vraagt voor de nestgelegenheid van mussen en zwaluwen in nieuwbouw en renovatiegebieden.

Bedankt hiervoor.

Wij vinden het als woningcorporatie belangrijk om een positieve bijdrage te leveren aan natuur en milieu. Wij steunen dan ook uw initiatief voor het plaatsen van vogelvides en gierzwaluwpannen.

Uw voorstel hebben we inmiddels opgenomen in onze bestekken. Wij willen graag op deze wijze ons steentje bijdragen aan het creëren van huisvesting en nestgelegenheid voor vogels.

Met vriendelijke groet
Jan Slager
directeur Onderhoud & Service.

Vogelvide





Aedes en Woonbond staan pal voor betaalbare huursector

Aedes vereniging van woningcorporaties en de Nederlandse Woonbond willen de ondoelmatigheden in de huursector aanpakken, maar vinden de gevolgen van een aantal voorstellen van de ambtelijke werkgroep Wonen onevenwichtig. De koopkracht van huurders met een bescheiden middeninkomen lijkt harder te worden aangetast dan van eigenaar-bewoner en er wordt een aantal varianten genoemd die de sociale huursector dreigt uit te kleden.

Tevens zijn Aedes en de Woonbond fel gekant tegen het voorstel om corporaties bezitsbelasting te laten betalen omdat dit leidt tot hogere huren. Wel willen de twee verenigingen afspraken maken over een extra bijdrage die de huursector kan leveren aan maatschappelijke volkshuisvestelijke doelen, zoals leefbaarheid en energiebesparing.

Dit zeggen Aedes en de Woonbond in een eerste gezamenlijke reactie op de presentatie van het rapport van de werkgroep Wonen over mogelijke besparingen op de woningmarkt. In het rapport staan scenario's waarbij fors bezuinigd wordt ten koste van huurders. Met name huurders met een bescheiden middeninkomen (tussen de €33.000 en €40.000 bruto per jaar) worden in de varianten hard aangepakt.

Aedes en de Woonbond vinden dat een brede, betaalbare en sociale huursector noodzakelijk is voor een stabiele toekomst. De sociale huisvesting in Nederland is een enorme verworvenheid die bijdraagt aan de sociale cohesie en de inkomenspositie van lagere en bescheiden inkomens. Bezuinigingen moeten naar draagkracht gevonden worden. Daarom pleiten Aedes en de Woonbond voor maatregelen waarbij de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Dat betekent dat bezuinigingen vooral gevonden moeten worden in de beperking van de hypotheekrenteaftrek.



De komende jaren is volgens Aedes en Woonbond een gematigd huurbeleid noodzakelijk en de huurtoeslag moet onverkort in stand blijven. Het uitverkopen van het corporatiebezit om het begrotingstekort terug te dringen, wordt ten stelligste afgewezen. Een brede corporatiesector dient maatschappelijke belangen, zoals het tegengaan van segregatie en brengt daarmee stabiliteit in de samenleving.

Servicekosten

Een huurder van Accolade betaalt huur. Deze bestaat uit nettohuur en servicekosten. Samen vormen deze de brutohuur. Met de nettohuur betaalt u voor het gebruik van de woning. De servicekosten betaalt u voor aanvullende diensten, bijvoorbeeld elektra en verlichting in de gemeenschappelijke ruimten, schoonmaakwerkzaamheden, tuinonderhoud en glasverzekering. Voor de servicekosten brengt Accolade maandelijks een voorschotbedrag in rekening. De servicekosten worden elk jaar afgerekend op basis van de facturen die Accolade heeft ontvangen. Deze afrekening ontvangt u in de maand juni.

Voor elektra is per 1 januari 2009 door netwerkbeheerders het capaciteitstarief ingevoerd. Het capaciteitstarief is een vast bedrag per aansluiting, onafhankelijk van het verbruik, dat netbeheerders factureren voor de transportkosten van energie. Hoe groter de capaciteit van de aansluiting, hoe hoger het capaciteitstarief. De invoering van het capaciteitstarief kan bij een aantal complexen, met name bij complexen met liftinstallaties, zorgen voor een hogere afrekening. Meer informatie kunt u vinden op de website www.liander.nl.





Geachte mevrouw, mijnheer,

De afrekening stookkosten via servicekosten roept veel vragen op.

Afrekening stookkosten via servicekosten roept veel vragen op. Betaalt u uw stookkosten via de servicekosten? Dan heeft u, als het goed is, voor 1 juli de afrekening van de stookkosten ontvangen. Denkt u dat u teveel heeft betaald? Wilt u weten hoe de kosten van de collectieve verwarming verdeeld worden over alle woningen? En of dat op de goede manier gebeurd is? Neem contact op met de Energielijn van de Woonbond, de telefonische helpdesk voor huurders met vragen over energie(-besparing). Hier kunt u terecht met uw vragen over de afrekening van de stookkosten via de servicekosten. U kunt bellen naar 020-5517722. De Energielijn is bereikbaar van maandag tot en met donderdag tussen 10.00 en 13.00 uur. U kunt uw vraag ook mailen naar energielijn@woonbond.nl. Voor meer informatie:

www.bespaarenergiemetdewoonbond.nl/vraag_van_de_week/453/Oproep. Namens de woonbond: Susan Huijbregts, campagnemedewerker energiebesparing

Huurders in het nauw.

Een onderzoek naar de woonlasten in Tilburg.

Stijgende woonlasten drijven huurders met een krappe beurs steeds meer in het nauw. Dat blijkt uit een onderzoek naar de woonlasten in Tilburg. Dit signaal viel de gemeente en de corporatie rauw op het dak. Reden genoeg om de bakens te verzetten. Bij hun nieuwe afspraken kijken ze niet alleen meer naar de huurprijzen, maar naar de hele woonlasten ontwikkeling.

Dit is een conclusie van een onderzoek en men noemt de situatie in veel andere (grotere) gemeenten in het land vergelijkbaar en daarom kan je spreken van een landelijk probleem.

“Wij dachten dat het probleem zat bij de huurders die net geen huurtoeslag ontvangen maar het ligt veel fundamenteler. Wij zijn er gewoonweg niet in geslaagd om de woonlasten zo te maken dat ze voor de gemiddelde huurder met toeslag nog betaalbaar zijn. Dit steekt des te meer daar onze huurprijzen nog geen tweederde zijn van wat er op basis van het woning waarderingsstelsel mag. Tot woonlasten worden gerekend de huur (verminderd met de huurtoeslag) servicekosten, energielasten, lokale belastingen en de waterrekening. Als de gasprijzen harder stijgen dan de winst door energiebesparende maatregelen loop je weer achter de feiten aan.



1 ste paal Zuiderveld



Altijd als er ergens gebouwd wordt is er sprake dat de er ‘de 1ste paal in de grond’ wordt geheid. In deze moderne tijd en als er ergens bij bestaande gebouwen zo’n paal de grond in moet dan wordt er tegenwoordig niet geheid maar geboord. Deze gebeurtenis is altijd weer een feestelijk moment en zo ook in Zuiderveld. Dan

komt altijd de vraag naar voren ‘wie mag de knoppen bedienen zodat de 1ste paal de grond in gaat’. Meestal is dit een persoon die veel met zo’n project te maken heeft en ook nu heeft men bij Accolade naar zo’n persoon gezocht. Rinze v.d. Zee is hier toen voor uitgenodigd om op deze bijzondere dag dit “werkje” te verrichten. Rinze is bij veel mensen bekend als voorzitter van de Huurdersvereniging waar hij al een aantal jaren zijn tijd mee vult. Omdat hij een gedreven man hierin is komt hij dan ook regelmatig bij Accolade Joure op het kantoor. Hier is hij ook een bekend gezicht geworden en spreekt hij lovende woorden uit als hij tevreden ergens over is maar slaat ook wel eens hard op de tafel om gehoor te krijgen voor zijn standpunt als hij opkomt voor de huurders van Accolade. Dus dit slaan kwam hem op de dag van de 1ste paal goed uit maar nu werd dit onder gezelschap van een aantal genodigden gedaan en Rinze was stilletjes ook wel trots dat hij dit mocht verrichten. Nu is er in de wijk al aardig wat te zien wat voor mooie wijk het wordt t.o.v. hoe het ooit was. Rechte lange rijen huizen waar je ook kon wonen maar er was weinig moois aan en nu krijgt Joure er weer een mooie wijk bij waar met plezier gewoond kan worden!





Led lampen.

In complex strandwal in Oudorp branden voortaan Led lampen. Ze zijn (nu nog) wel twee keer duurder dan de traditionele lampen maar gebruiken 65 % minder energie en behoeven ook minder onderhoud.

Bewoners van het complex hebben er wel direct voordeel bij want die betalen minder servicekosten.

Energiebewust.

Haag wonen heeft aan twintig huurders van een complex in den Haag de zogenaamde Wattcher in bruikleen gegeven. Dit apparaat meet het elektriciteitsverbruik in een woning.

Het apparaat gaat in het stopcontact en geeft continu aan hoeveel stroom er binnenshuis verbruikt wordt. Het verschil wanneer een apparaat in of uitgeschakeld is wordt direct zichtbaar.

Haag wonen heeft 50 van deze Wattchers aangeschaft a 50 euro. Deze gaan circuleren onder huurders die er van bewust willen worden op wat voor manier je geld kunt besparen. Na enkele maanden is dit wel duidelijk en gaan de apparaten naar andere huurders.

Voorlichting Energiebesparing door Woonbond.

De huurdersvereniging heeft zich op 16 april ook laten voorlichten over de mogelijk en moeilijkheden die er zijn voor de plannen om tot energiebesparing over te kunnen gaan.

Er zijn diverse partijen die hier positief op in moeten zetten.

Om het bij de huurders van de grond te krijgen zal moeten worden aangetoond dat de meerprijs die in de huur zal moeten worden betaald zich weer terugverdient in de besparing in het energieverbruik...oftewel zoals het nu genoemd wordt de Woonlastenwaarborg.Daar kunnen de volgende afspraken onder vallen...

- Huurverhoging is lager dan de besparing op de energierekening.
- Verhuurder geeft die garantie.
- Na 1 jaar meet de verhuurder de besparing.
- Als de besparing niet wordt gehaald, terugbetaling aan de huurder.

Kortom de besprekingen zijn nog in een beginfase en we zullen erop toezien dat de belangen van de huurders voorop blijven staan



Huurders zijn veel meer aan wonen kwijt dan kopers

Huurders besteden 37 procent van hun inkomen aan wonen, terwijl dat percentage voor kopers 26 procent is. Dit blijkt uit het nieuwe WoonOnderzoek Nederland 2009. De belangrijkste reden van dit verschil in woonlasten is volgens de onderzoekers dat het besteedbaar inkomen van huurders veel lager is dan dat van kopers. Huurders hebben jaarlijks gemiddeld 23.200 euro te besteden en kopers, oftewel de eigenaar-bewoner, 43.300 euro. Uit de cijfers blijkt volgens de Woonbond zonneklaar dat huurders nog steeds worden achtergesteld. Directeur Ronald Paping vindt het dan ook volkomen logisch dat er steeds meer stemmen opgaan om de hypotheekrenteaftrek aan te pakken. 'Het is onredelijk om in tijden van bezuiniging de hogere inkomens in de koopsector zwaar te blijven subsidiëren, terwijl huurders relatief veel hogere woonuitgaven hebben', aldus Woonbonddirecteur Ronald Paping.

Huurders ontvangen gemiddeld 50 euro per maand aan huurtoeslag. Kopers worden daarentegen met 200 euro per maand gesubsidieerd, via de hypotheekrenteaftrek. Daarbij hebben eigenaar-bewoner ook nog eens het voordeel dat zij meer toeslag krijgen voor zorg en kinderopvang. De hoogte van hun toeslag wordt namelijk berekend over hun inkomen, nadat de hypotheekrente daarvan is afgetrokken, waardoor de toeslag hoger uitvalt.

Huurders maken maandelijks gemiddeld 440 euro aan huur over aan hun verhuurder, dat is 23 procent van hun netto-inkomen. Kopers zijn (voor veel betere woningen) aan netto woonuitgaven gemiddeld 490 euro kwijt, 16 procent van hun inkomen. Ook hier zijn huurders dus duidelijk slechter af.

Kijken we wat verder terug in de tijd dan blijkt dat de woonquote van huurders sinds 1986 aanzienlijk is gestegen, terwijl die van kopers nagenoeg gelijk is gebleven.



Vraag van de week...

Ik betaal huur, maar het huis is nog niet klaar. Mag dat?

Ik sta op het punt een huis te gaan huren van een woningcorporatie. Nu moet ik nog met de opzichter door de woning om op te nemen welke werkzaamheden er moeten worden verricht en dan zou ik 's middags al het huurcontract moeten tekenen. Volgens mij willen ze de huur die dag ook in laten gaan. Mag dat? Het lijkt me logischer dat de huur ingaat als de werkzaamheden klaar zijn.

Ja, dat mag. Wel zijn we met u eens dat het logischer en vooral praktischer is als noodzakelijke werkzaamheden worden uitgevoerd vóórdát u in het huis gaat wonen. Toch gebeurt het vaak dat huurders een contract tekenen en huur moeten betalen vanaf een bepaalde datum, terwijl er nog herstelwerk nodig is dat de verhuurder dient uit te voeren. U mag als uitgangspunt hanteren dat u op de ingangsdatum een goed onderhouden woning krijgt die geen gebreken vertoont. U mag ook niet worden opgezadeld met herstelwerk dat de verhuurder van de vorige huurder had kunnen verlangen, maar waaraan diegene blijkbaar niet is gehouden. Dit dient de verhuurder dan zelf te doen.

U doet er verstandig aan bij het rondje door het huis met de opzichter goed op te letten waar nog gebreken zijn, die meteen aan de opzichter te melden en aan te dringen op een afspraak over de datum of termijn voor het herstel daarvan. De opzichter kan dit dan noteren in het opleveringsrapport, als hij dat bij de rondgang opstelt. Doet hij dit niet, dan is het verstandig de gebreken zelf te noteren en die per brief aan de verhuurder te melden, met het uitdrukkelijke verzoek tot zo spoedig mogelijk herstel.

Gaat u de woning huren en zijn er gebreken die de opzichter duidelijk heeft gezien of kunnen zien en worden de mankementen toch niet verholpen, dan heeft u recht op vergoeding van de schade die daardoor mogelijk ontstaat. U heeft niet vanzelfsprekend recht op huurvermindering, al kan die eventueel, afhankelijk van de ernst van de situatie, zo nodig via de rechter worden afgedwongen.

Als u gebreken pas later meldt, bijvoorbeeld als u er al enige tijd woont, heeft de verhuurder nog steeds de plicht om die, na uw schriftelijke verzoek daartoe, te verhelpen. Natuurlijk is het altijd verstandig om gebreken zo snel mogelijk te melden, al is het maar om schade te voorkomen die daardoor aan uw bezittingen kan ontstaan.

