

*Huurdersvereniging Haskerland*

*wenst alle*

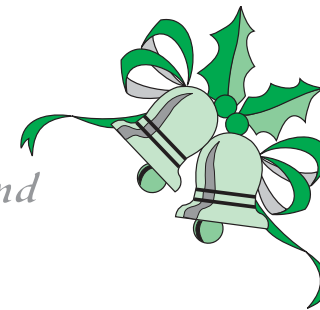
*huurders een Prettige kerst*

*en een voorspoedig*

*woonplezier in 2011*



 *Huurdersvereniging Haskerland*



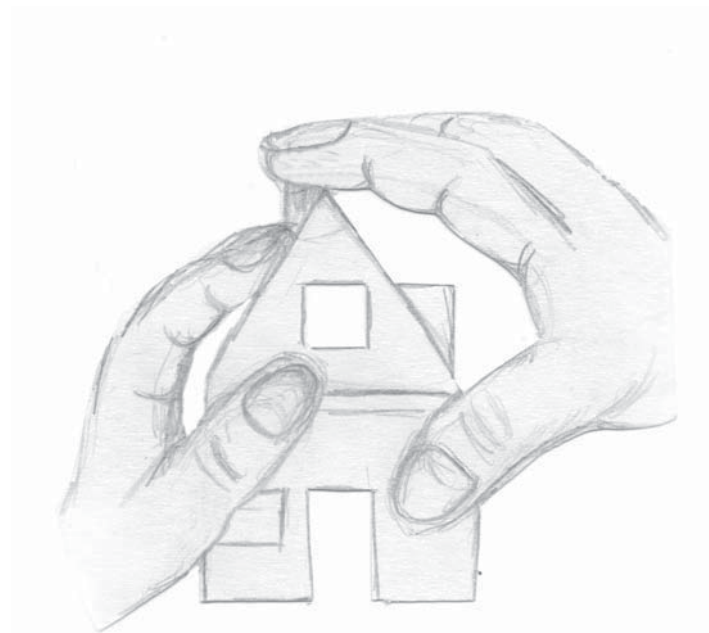
*Huurders* \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ *visie...*

Een  
postzegel  
is niet  
nodig

 *Huurdersvereniging Haskerland*

**Antwoordnummer 1669**

**8440 WB Heerenveen**



*Kerst 2010*



## Beste Huurders,

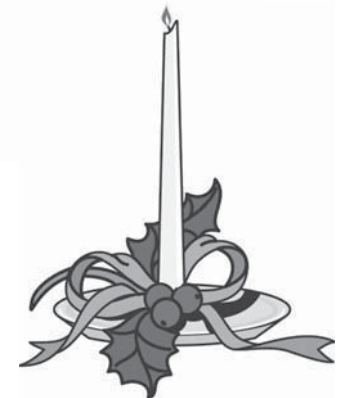
Het jaar 2010 loopt ten einde en daarop terugziend is er veel activiteit geweest binnen Accolade. Vele nieuwe aanzetten gegeven voor betere voorlichting en het meer betrekken van huurders bij renovatie en onderhoud etc. Volgens mij is het niet voor niks geweest en is verbetering zichtbaar. Dit jaar zijn er twee opvallende gebeurtenissen geweest: De officiële openstelling van Vegelin State aan de Hardraversweg en de ondertekening van de overeenkomst voor het nieuwe Theresiahuis. Prachtige aanwinst voor huurders die enige zorg nodig hebben en voor de gelukkige huurders die ingeloot zijn om op deze bijzondere plek te mogen wonen. Voor volgend jaar ziet het er voor huurders ongewis en somber uit, er wordt niets aan de aftrek van de hypotheek rente gedaan, grote bezuinigen worden vastgesteld en de Corporatie's zullen niet buiten schot blijven. De heffing voor verhuurders betekend een daling voor investeringsmogelijkheden.

Het voorgestelde kabinetsbeleid is dus niet goed voor de huurders en voor het functioneren van de woningmarkt. Er is sprake van ongelijke behandeling van kopers en huurders. De huursector krijgt een forse rekening gepresenteerd, die uiteindelijk door de huurders betaald zal gaan worden. Maar laten we niet al te somber worden, komend jaar start de huurdersvereniging met een ledenwerf actie.

Inmiddels hebben de niet leden een brief ontvangen met het verzoek om zich aan te melden.

Het bestuur verwacht dat er massaal wordt ingetekend, want echt het is noodzakelijk dat we groter groeien. Willen we als huurders wat betekenen dan is een sterke organisatie noodzakelijk, om onze doelstelling waar te maken.

Voorzitter - R. v.d.Zee





## Opening Sevenwolden Hof 1 en 2 op 25 november 2010.

Dit stond er op de uitnodiging voor de opening”. Hoffelijk wonen” typeert het prachtige nieuwbouwplan Sevenwolden. Aan de Harddraversweg in Joure verrijzen achter het oude schoolgebouw drie grote woonhoven met een bijzondere architectuur.

In de visie van Accolade is bijzondere aandacht voor de keten wonen – welzijn – zorg. In het project Sevenwolden geven we hier gestalte aan door de samenwerking met 2 zorggroepen.

**In het eerste hof**, Vegelin State, exploiteert Hof en Hiem 45 intramurale zorgappartementen. Deze woningen zijn volledig toekomstbestendig gebouwd en voorzien van geautomatiseerde toepassingen / of domotica.

Plantein huurt twee groepswoningen voor 12 psychogeriatrische cliënten. Bewoners en omwonenden kunnen gebruik maken van onder meer een fitnessruimte voor senioren, het inlooprestaurant en een beweegtuint.

Bij binnenkomst in de ontvangsthal was deze als feestzaal ingericht waar zich tal van belangstellenden alvast de koffie goed lieten smaken.

Rond 15.00 uur heette Dhr. Jan v Dijken als directeur van Accolade een ieder van harte welkom en benadrukte in zijn speech de vergaande samenwerking met Plantein en Hof en Hiem welke heeft geresulteerd in dit mooie gebouw waar alle faciliteiten aanwezig zijn om zelfstandig of eventueel geheel of gedeeltelijk verzorgd stok oud te worden .

Dhr. Pieter Winsemius was uitgenodigd om de toekomst van volkshuisvesting in relatie met zorg te onderstrepen, wat nu hier in Joure was vertaald naar de praktijk, De openingshandeling werd verricht door drie bewoners wat gepaard ging van een flinke knal en rook.

Its Willemsma had de opdracht gekregen iets van een beeltenis te maken die het Vegelin gevoel zou kunnen vertolken. Omdat er vroeger ook boven de ingang van de school een soort torentje had gestaan met een bel heeft hij dit gegeven vertaald a /la Willemsma welke in maquette werd aangeboden maar straks in het echt wordt aangebracht. Bij een borrel en een hapje kon men daarna nog de opgedane indrukken verwerken.



## Verkoop van woningen geen wondermiddel

*Niemand heeft belang bij grootschalige verkoop van corporatiewoningen.*

Vanuit de politiek kwam regelmatig het pleidooi om met grootschalige verkoop het kapitaal van de corporaties vrij te maken.



Huurders krijgen volgens het regeerakkoord het kooprecht om tegen een redelijke prijs hun woning te kunnen kopen.

Het blijkt echter dat het aantal verkochte huurwoningen daalt en vooral aan de zittende huurder.

Bovendien wordt dan de wachttijd voor starters uit de primaire doelgroep nog langer en dat de doorstroming naar verwachting afneemt. De slaagkans voor huishoudens die een woning willen kopen zal uiteraard toenemen .

Al met al is de conclusie van de onderzoekers dat er geen publiek belang is gediend om de keuze tussen huren of kopen te beïnvloeden.

## Rechts kabinet legt forse rekening bij huurders

VVD en CDA leggen in hun conceptregeerakkoord een forse rekening neer bij de huurders. Huishoudens met een jaarinkomen van meer dan 43.000 euro moeten rekening houden met huurverhogingen van maar liefst 5 procent op inflatie. Daarnaast wordt het puntensysteem in regio's met schaarste aangepast, waardoor de wettelijke maximumhuur omhoog gaat. Huurders in Amsterdam en Utrecht moeten alleen daarom al rekenen op huurverhogingen van 120 euro per maand.

Het conceptregeerakkoord bevat overigens meer maatregelen op het terrein van wonen. Opmerkelijk is het voornemen om verhuurders met meer dan 10 woningen een heffing op te leggen, die gebruikt wordt om de huurtoeslag mee te bekostigen. Bewoners in verzorgingstehuizen zullen apart



huur en servicekosten moeten gaan betalen, wat er zeer waarschijnlijk toe leidt dat hun woonlasten stijgen. Daarnaast willen VVD en CDA de samenwerking tussen woningcorporaties, thuiszorg en andere maatschappelijke organisaties bevorderen.

De Nederlandse Woonbond vindt de ongelijke behandeling van huurders ten opzichte van kopers onrechtvaardig. De hypotheekrenteaftrek blijft onaangetaast, terwijl er wel een forse rekening wordt neergelegd bij de huurders. Om de vastzittende woningmarkt vlot te trekken, zijn de maatregelen in dit conceptregerakkoord volstrekt onvoldoende.

### Huren bij huurderswisseling sterk omhoog

Woningcorporaties zijn van plan de huren van vrijkomende woningen de komende jaren fors op te trekken. Dit blijkt uit onderzoek van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA). Een nieuwe huurder moet gemiddeld 14 procent meer betalen voor een woning. Op termijn leidt dit tot een forse reële stijging van het algehele huurniveau. De Nederlandse Woonbond is bezorgd over deze ontwikkeling. Het zet een forse rem op de gewenste doorstroming en de betaalbaarheid van het huren komt nog verder onder druk. Daarnaast moet de overheid hierdoor steeds meer uitgeven aan de huurtoeslag. Directeur Ronald Paping: 'Uit een recent onderzoek blijkt dat de woonlasten van de Nederlandse huurder al de hoogste van Europa zijn. Daarom moet deze extra huurstijgingen worden beteugeld.'



De grote corporaties in de regio Amsterdam spannen de kroon. Zij trekken de huren bij nieuwe verhuringen op naar 95 tot 100 procent van het wettelijk toegestane maximum. Daarnaast laten ook enkele corporaties in Rotterdam en Utrecht weten dat hun beleid erop is gericht de huren fors op te trekken. In het onderzoek is ook een uitsplitsing gemaakt naar krimp of groeiregio's. In de regio's waar sprake is van een bevolkingskrimp zijn de huren het



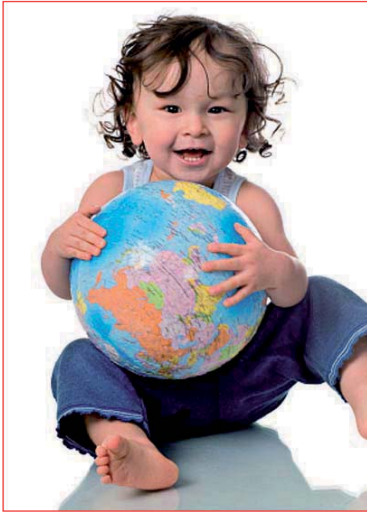
laagst, maar zelfs daar willen de corporaties de huren bij huurderswisseling sterk optrekken. In Drenthe met gemiddeld 6,2%, in Groningen met gemiddeld 6,3% en in Friesland met 4,2%.

Verhuurders hebben juridisch gezien de vrijheid om de huurprijs bij huurderswisseling op te trekken. De enige (wettelijke) beperking daarbij is, dat de huurprijs niet boven de maximaal toegestane huurprijs uitkomt. Deze maximumhuur wordt berekend aan de hand van het aantal punten volgens het Woningwaarderingstelsel. Corporaties maken blijkens het onderzoek veelvuldig gebruik van deze vrijheid. Ook komt naar voren dat ze dit de komende jaren op grote schaal blijven doen.

Gezien de nadelige effecten op de betaalbaarheid, de doorstroming en het huurtoeslagbudget, vindt de Woonbond dat de huurverhogingen bij huurderswisseling moeten worden beteugeld. De Woonbond staat op het standpunt dat de huren de komende jaren (gemiddeld) met maximaal 1 procent boven het inflatiepercentage mogen stijgen. Door in dat ene procent zowel de jaarlijkse huurverhoging (per 1 juli) als de verhoging van de huurprijs bij huurderswisseling mee te nemen, wordt deze laatste aan banden gelegd.







### De wereld om ons heen

... uit het Aedes magazine ...

Veel vragen, Weinig antwoorden... roepen de maatregelen op dat corporaties per 1 januari 2010 leegkomende woningen alleen nog maar mogen verhuren aan mensen met een jaarinkomen tot 33.000 euro. Wat betekent dat in de praktijk?

Allereerst zal het de huidige huurders die boven de grens zitten ervan weerhouden naar een andere huurwoning om te zien.

Moet het inkomen getoetst worden..en hoe doe je dat ?.....

Inkomen van inwonende kinderen..moet dat ook meegeteld ?.....

Bij gebruik van een formulier van de belastingdienst (IB 60) krijg je gegevens van het vorige jaar. De huurder een formulier laten ondertekenen dat de gegevens die ze aanleveren ook de realiteit zijn.

Dit zijn wat maatregelen die moeten worden genomen om met het nieuwe gegeven als verhuurder te kunnen werken.



### Woonlasten Nederland hoogste van Europa

Uit onderzoek voor de Europese Commissie blijkt dat de woonlasten in Nederland de hoogste van Europa zijn. In Nederland slokken de woonlasten gemiddeld 30,9% van het besteedbaar inkomen op, terwijl het Europese gemiddelde 22,2% is.

Met name huurders hebben met een percentage van 38,7% een hoge woonlastenquote. Opvallend is ook de hoge woonlastenquote van de 20% huishoudens met de laagste inkomens in Nederland: bijna de helft (47,4%) van hun besteedbaar inkomen gaat op aan woonlasten.

De onderzoekers hebben gekeken naar de woonlasten in relatie tot het besteedbaar inkomen: de woonlastenquote. Onder woonlasten verstaan ze de kosten van huur (netto huur, energielasten en overige lasten) en koop (hypotheekrente minus aftrek, energielasten, belastingen en verzekeringen en onderhoud).



De onderzoekers concentreren zich op armoederisico's, die zich vooral voordoen bij hoge woonlasten. Het onderzoek vergelijkt de woonlasten vanuit verschillende invalshoeken: huur en koop, inkomensklassen, gezinssamenstelling, leeftijd. Voor Nederland blijft steeds één conclusie eruit springen: de woonlasten in Nederland zijn de hoogste in Europa!

### VERLAGING woonlastenquote noodzakelijk

Het onderzoek bevestigt de Nederlandse Woonbond in zijn opstelling dat de woonlastenquote in Nederland omlaag moet. De woningmarkt moet beter functioneren door het aanpakken van de prijsopdrijvende hypotheekrenteaftrek, aanbieders en verhuurders op de woningmarkt moeten de kosten fors reduceren, extra investeren in energiebesparing en een zeer gematigd huurbeleid. Bijzondere aandacht is nodig voor de betaalbaarheid van de laagste inkomens door de huurtoeslag op peil te houden.

De Woonbond vindt dat de huurverhoging de komende kabinetsperiode niet meer mag zijn dan maximaal 1% boven de inflatie. In deze 1% zit ook de huurverhoging als gevolg van nieuwe verhuringen (harmonisatie-effect), zodat voor zittende huurders de huren slechts maximaal met 0,5% mogen stijgen. Bovendien is een kleine huurverhoging alleen aanvaardbaar als tegelijk maatregelen genomen worden om de woningmarkt beter te laten functioneren: versobering van de fiscale behandeling van de eigen woning, verbetering van de betaalbaarheid voor de laagste inkomens en extra investeren in de volkshuisvesting. Het geld dat door deze 1% vrijkomt (in vier jaar tijd structureel een half miljard) is nadrukkelijk bedoeld voor extra investeringen. Investerings die nodig zijn om in de toekomst de woonlasten naar beneden te kunnen bijstellen: sociale nieuwbouw, energiebesparing en aanpakken van de problematiek in wijken en krimpgebieden.

### Weet je...wel?

Nu de afrekeningen weer binnenkomen van uw gas en elektrisch verbruik kan het u opvallen dat het aantal verbruikte M3 gas niet hetzelfde is als op de afrekening.

De samenstelling van het gas en daardoor de calorische waarde oftewel hoeveel warmte er van het gas komt kan verschillen en teruggerekend tot een gemiddelde waarde. Daarom kan er meer (of minder) verbruik op uw rekening staan dan wat de meter heeft aangegeven.



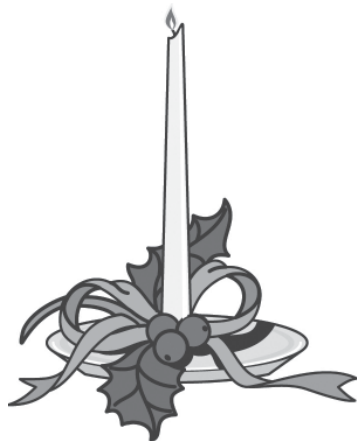


### **Bedrijfslasten moeten binnen 3 jaar met 20 procent omlaag**

‘Het feest is over. Corporaties zullen moeten snijden in hun kosten. Binnen drie jaar moeten de bedrijfslasten met 20 procent omlaag. Zo niet dan is dat slecht voor huurders.’ Met deze niet mis te verstane waarschuwing zette Aedesvoorzitter Marc Calon de toon op het symposium ‘Grip op bedrijfskosten bij corporaties’ ter gelegenheid van de verschijning van het gelijknamige boek.

Ondanks het belang van het onderwerp was de opkomst teleurstellend. Slechts 35 mensen, onder wie vijf corporatiedirecteuren, hadden de moeite genomen op 8 november naar het Geldmuseum in Utrecht te komen. Calon hekelde de afwezigheid van zoveel andere corporatiebestuurders: ‘Het is verschrikkelijk dat hier maar vijf bestuurders zijn.’

Hoe urgent de sprekers het thema bedrijfslasten vinden, bleek uit de titels van hun bijdragen. Onder het motto Try or die deed Centraal Fondsdirecteur Jan van der Moolen een klemmend beroep op de sector om de bedrijfslasten te beperken. ‘Een sobere en doelmatige bedrijfsvoering is absoluut noodzakelijk. Het is een zeer belangrijke draaiknop.’ Evenals Calon hekelde hij het gebrekkige inzicht van veel corporaties in hun bedrijfskosten. Hij liet zien dat de netto bedrijfslasten sinds 2000 bijna zijn verdubbeld van 757 tot 1.383 euro per woning in 2009. De netto exploitatie kasstroom (verschil tussen kosten en baten) daalde van 876 euro per woning in 2005 naar 687 euro in 2009. ‘Het is echt red alert. Ik heb zelden zoveel alarmerende gesprekken met corporatiedirecteuren gevoerd als de afgelopen tijd.’



Ook wat betreft Erwin Zwijnenburg, directeur Woonbron vestiging Hoog-vliet, is het ‘nu of nooit’ voor corporaties. Hij schetste hoe Woonbron onder externe druk - vooral door de uit de hand gelopen verbouwing van de SS Rotterdam - in 10 maanden tijd 10 procent (9 miljoen) op de ‘beïnvloedbare kosten’ had bezuinigd. Een essentiële voorwaarde om dat voor elkaar te krijgen is dat de noodzaak en de urgentie door de hele organisatie, van hoog tot laag, wordt gevoeld en gedeeld. ‘Zichtbaar leiderschap en open communicatie zijn daarbij onontbeerlijk’, aldus Zwijnenburg.



Ook hoogleraar Wil Foppen benadrukte het belang van leiderschap - dat hij definieerde als ‘jezelf tot deugdzaamheid disciplineren’ – in het veranderingsproces. Hij had geen goed woord over voor bestuurders die zich vorsteljk laten belonen. ‘Er is geen enkele morele legitimiteit voor dit soort topsalarissen. Hoe kun je dan van je medewerkers verlangen dat ze op de nullijn gaan zitten.’

### **Uit de Volkskrant,**

Het worden barre tijden voor de woningbouwcorporaties voorspelt hoogleraar Peter Boelhouwer. Hun investeringscapaciteit neemt af en dat gaan de huurders merken. Er zullen minder nieuwe woningen worden gebouwd, waardoor de wachtlijsten weer langer worden en er is minder geld beschikbaar voor renovatie en het op orde houden van wijken.

Alles heeft zijn oorzaken en gevolgen of zoals het ook wel wordt gezegd....

### **- Zeven plagen bedreigen de corporaties -**

*Het imago is niet al te best*

*De huren stijgen niet ( genoeg )*

*Huizen zijn onverkoopbaar*

*Den Haag roomt af*

*De hypotheekrenteaftrek blijft*

*De Europese Unie grijpt in*

*Een dreigende rentestijging.*





## Bewoners bijeenkomst Stationstraat.

Iedereen in de Stationstraat wou nu wel eens precies weten wat de plannen waren over het opknappen van hun woningen.

Daarom heeft Accolade op 17 november in Miks alle bewoners uitgenodigd om dit toe te lichten.

Gelukkig kon een ieder een plaatsje vinden maar de opkomst was bijzonder groot, ongeveer 75 bewoners en mensen van Accolade en van de aannemer die het groot onderhoud uit zal voeren.

De details zullen nog in de loop van het jaar via keukentafel gesprekken worden vastgesteld.

De grote lijnen voor de renovatie zijn :

- Isoleren via beplating aan de buitenzijde van de berging.
  - Al het glaswerk vervangen door Hr++ glas.
  - Vervangen van de meeste voordeuren met kleur en indeling keuze.
  - Moderniseren van het toilet ( o.a opnieuw betegelen )
  - Moderniseren van de douche (o.a opnieuw betegelen )
- Installatie thermo-mengkraan is optie -

Deze (isolatie ) maatregelen hebben als gevolg dat van energielabel E wordt verbeterd naar label C.

In de volgende onderhoudscyclus zal ook nog de vloerisolatie worden aangepakt. De werkzaamheden zullen per woning enkele weken in beslag nemen.



## Demografische ontwikkelingen in Skarsterlan

Diverse leden van ons bestuur hebben van Accolade een uitleg gekregen over factoren waar je rekenschap mee moet houden als je wilt bedenken hoe dat je woningbestand er de komende jaren uit zou moeten zien.

Gekeken wordt naar:

- Bevolkingsgroei.
- Woningbehoefte.
- Samenstelling van huishoudens.
- Wat voor woningtypes hebben we nu?
- Verhuurbaarheid.
- Wonigzoekenden.



Door o.a deze gegevens op een rijtje te zetten kan je een prognose maken voor de toekomst.

Conclusie is :

Nadruk op bestaande woningvoorraad door aanpassen aan de toekomstige behoefte. kwaliteit verhogen.

## Onderhoud en verbouwen wie is waar verantwoordelijk voor

Huurder en verhuurder hebben elk een eigen verantwoordelijkheid voor onderhoud, reparatie en vervanging aan onderdelen van de huurwoning.

Regels voor onderhoud

Over het algemeen geldt:

- Kleine reparaties zijn voor rekening van de huurder, grote reparaties en groot onderhoud zijn voor rekening van de verhuurder
- Bij kleine reparaties moet de huurder makkelijk erbij kunnen en de reparatie moet weinig kosten met zich mee brengen. Zo niet, dan is de reparatie alsnog voor rekening van de verhuurder
- De huurder moet de verhuurder toegang tot de huurwoning geven, zodat de verhuurder het onderhoud of de reparatie kan uitvoeren.

U vindt hier een overzicht van de soorten onderhoud die de huurder dan wel de verhuurder moet uitvoeren. In een huurcontract kunnen geen bepalingen worden opgenomen die van dit overzicht afwijken in het nadeel van de huurder.





**Onderhoud aan:**

Schilderwerk

**Rekening huurder:**

Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk en zo nodig behangen van binnenmuren

**Rekening verhuurder:**

Buitenschilderwerk

Vorbereidende werkzaamheden voor het schilderwerk

Plamuren, opvullen van gaatjes, butsen, het dichteten van geringe krimp-scheuren

Kleine werkzaamheden

Het vastzetten en vastschroeven van o.a. loszittende onderdelen bv. trapleuningen, deurknoppen, drempels, elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen vloer- en plafondroosters, sleutels van binnen- en buitensloten

Onderdelen en bestanddelen woonruimte

Vervanging en vernieuwing van o.a. kraanleertjes en onderdelen van kranen, deurknoppen, sloten, hang- en sluitwerk, vloer- en plafondroosters, sleutels van binnen- en buitensloten, garnituur voor douche- en toilet-ruimte, garnituur wc, elektrische schakelaars en wandcontactdozen, deurbellen, kabel, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken,



**Onderhoud aan:**

Scharnieren, sloten, kranen etc.

**Rekening huurder:**

Gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid, oliën, smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen

**Rekening verhuurder:**

Grote reparaties, vervanging

Bevriezing

Voorzieningen ter voorkoming (van reparatie aan) bevriezing van kranen

Verlichting

Vervanging van lampen in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woonruimte

Reparaties en vervanging van armaturen

Ruiten en ingebouwde spiegels

Vervanging van beschadigde en kapotte ruiten en spiegels indien de kosten gering zijn

Technische installaties binnen de woning

O.a. het ontluchten en bijvullen van cv-installatie, het opnieuw opstarten van de cv-installatie na uitval, het vervangen van filters en schoonhouden van roosters, voor zover de kosten gering zijn en er daarvoor geen specialistische kennis vereist is

Reparaties, controle, vervanging

Tochtwering

Het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen voor zover de kosten gering zijn







**Onderhoud aan:**

Onderdelen gelegen buiten de woning

**Rekening huurder:**

O.a. vervanging en vernieuwing van onderdelen van brievenbus, buitenlamp, carport, vlaggenstokhouder voor zover de kosten gering zijn

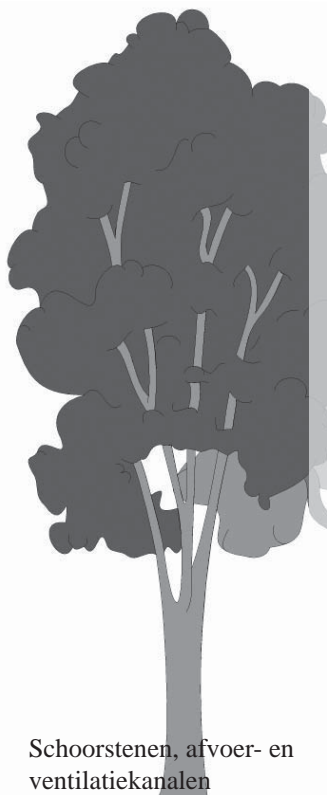
**Rekening verhuurder:**

Vervanging bij slijtage

Tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen

Bij eerste bewoning aanleg tuin of erf. Daarna egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde. Regelmatig maaien van het gras. Regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van de opritten, toegangspaden, en terrassen. Het vervangen van gebroken tegels. Regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen. Het vervangen van beplanting die is doodgegaan. Het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten afscheidingen. Het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen. Regelmatig verven of beitsen van erfafscheidingen

Bij eerste bewoning aanleg opritten en toegangspaden en aanbrengen eenvoudige erfafscheiding. Grote reparaties, vervanging



Schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen

Schoonmaken, vegen en ontstoppen indien bereikbaar door huurder

Grote reparaties, vervanging

Goten en regenafvoeren

Regelmatig schoonhouden. Voor zover voor huurder bereikbaar

Vervanging en reparaties



**Onderhoud aan:**

Riool

**Rekening huurder:**

Schoonhouden en ontstoppen van het binnenriool tot het aansluitpunt vanuit het woongedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel het hoofdriool voor zover de riolering door huurder bereikbaar

**Rekening verhuurder:**



Reparaties

Vuilstortkoker. Vuilnis-containerruimte



Schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker. Schoonhouden van de vuilnis-containerruimte. In beide gevallen voor zover voor de huurder bereikbaar

Woonruimte gedeelte en gemeenschappelijke ruimte

Schoonhouden

Wassen en schoonhouden van binnen en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen. Voor zover voor de huurder bereikbaar

Ruiten, kozijnen, deurposten, geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen

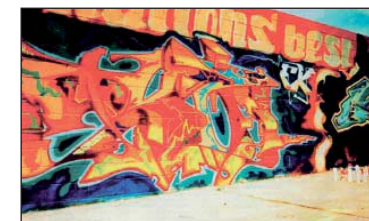
Ongedierte

Het bestrijden van vlooien, mieren, wespen, luizen e.d. Voor zover kosten gering zijn

Het bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen (t.g.v. overmacht)

Graffiti

Verwijderen voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verboden en voor zover voor huurder bereikbaar





## Hof verbiedt ontruiming kraakpanden

Het gerechtshof in Den Haag heeft vanmiddag de ontruiming van acht kraakpanden in Amsterdam, Den Haag en Leeuwarden verboden. Volgens het hof hebben krakers voor wie ontruiming dreigt, geen mogelijkheid daarover van tevoren het oordeel van een rechter te vragen. Daarmee is de nieuwe wet Kraken en Leegstand, die op 1 oktober in werking is getreden, in strijd met het Europese verdrag voor de Rechten van de Mens, vindt het gerechtshof Den Haag.

### Uitspraak

Het hof heeft maandag mondeling uitspraak gedaan omdat (een deel van) de panden dinsdag al zouden worden ontruimd. De definitieve uitspraak komt over twee weken. Strikt genomen gaat de uitspraak van het hof alleen over de acht panden in Amsterdam, Den Haag en Leeuwarden. ‘Maar het hof heeft wel een principiële uitspraak gedaan waarom die ontruiming niet mogen’, zegt persraadsheer Jurgen Roos van het hof. De Staat moet nu zelf bepalen hoe ze in het algemeen gevolg zal geven aan deze uitspraak. ‘Dat is niet aan het hof’, aldus Roos.

### Bescherming

Volgens het gerechtshof ontbreekt in het kraakverbod een essentieel onderdeel, namelijk dat de rechter vooraf een oordeel moet kunnen geven als iemand zijn woning dreigt kwijt te raken. ‘De woning van een persoon geniet onder het EVRM speciale bescherming’, aldus het hof in Den Haag. ‘Aangezien hierover in de nieuwe wet niets is geregeld en justitie daarover geen duidelijk beleid voert, vindt het hof dat ontruiming onder de huidige omstandigheden in strijd zou zijn met het EVRM.’

‘Terecht komt het hof tot de slotsom dat de nieuwe wet geen basis biedt voor strafrechtelijke ontruiming’, schrijft Stichting 138a, een kennis- en expertisecentrum rondom kraak- en leegstandswetgeving, in een persbericht. ‘Deze wet is niet voorzien van enige waarborg tegen misbruik. Hierdoor is bijvoorbeeld de kans levensgroot dat kwaadwillende verhuurders middels valse aangifte van hun huurders proberen af te komen.’



## ~ 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.