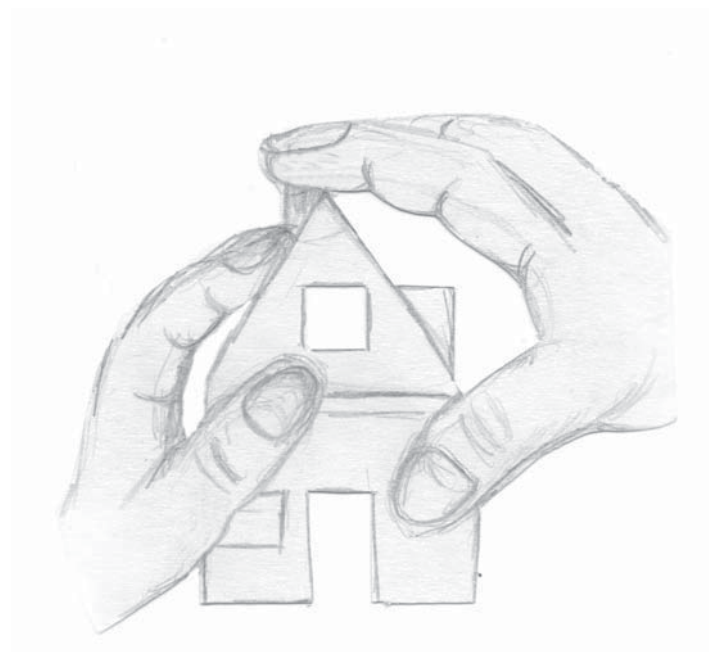


Huurders _____ _____ *visie...*

*Huurdersvereniging Haskerland
wensst alle huurders
een
Prettige kerst en
een
voorspoedig
woonplezier in 2012*





Waar we mee bezig zijn (geweest) !

Al weer enige jaren terug is een samenwerkingsverband ontstaan tussen de Huurdersverenigingen uit Franeker, Sneek, Joure en Heerenveen. Dit Platform heeft op geregelde tijden overleg met de directie van Accolade over allerlei belangrijke zaken waarin afspraken worden gemaakt.

Afspraken over:

- Jaarlijkse huurverhoging.**
- Het ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen) beleid.**
- Het Glas en Service fonds.**

Verder is er een nieuw protocol afgesproken wat is vertaald in het Sociaal statuut bij renovatie en sloop oftewel het verbeteren van de woning waarbij de huurder in zijn woning kan blijven wonen tijdens de werkzaamheden en afspraken over de financiële compensatie bij een gedwongen verhuizing. Dit zijn wel zaken geweest die van de beide partijen een lange adem hebben gevraagd maar de resultaten zijn wel een applausje waard.

Oplevering van nieuwbouwprojecten voor zowel huur als koop leverde in het verleden ook nog al eens problemen op maar ook hier blijven we de afspraken kritisch volgen.

Verder op in het boekje staat iets over de isolatie plannen die Accolade wil gaan uitvoeren in de loop van komende jaren. Landelijk hebben de Sociale Verhuurders zich vastgelegd een extra inspanning voor energie besparende maatregelen van 2,5 miljard Euro te leveren in de periode van 2008-2020.

Er is ook afgesproken dat de doelstelling is alle woningen minimaal (indien mogelijk) op te krikken naar het C label. Voor ons als huurdersvereniging is het erg belangrijk te weten hoe wat en wanneer dit alles exact zal worden ingevuld en wat hiervan de voor en nadelen zijn voor de huurder. Via het planmatig onderhoud is men nu ook al bezig om bepaalde isolerende maatregelen te verwezenlijken waarvoor men als zittende huurder geen huurverhoging hoeft te betalen.





Natuurlijk heeft ook de verhuurder er alle belang bij om de huurwoningen voor de doelgroep betaalbaar en verhuurbaar te houden, temeer omdat de woonlasten waar de huur ook deel van uitmaakt een steeds grotere aanslag doet op het besteedbaar inkomen van de doelgroep.

Al met al gaan we het jaar 2012 in met een geheel nieuwe aanpak met hooggespannen ambities waarbij wij de steun van onze leden hard nodig hebben. Graag willen we in 2012 het 1000ste lid verwelkomen.

Het bestuur wenst U en de Uwen een

Goede Kerst en een Gezond Nieuwjaar.



Woonlastenwaarborg

Aedes vereniging van woningcorporaties en de Nederlandse Woonbond hebben als uitwerking van het Convenant Energiebesparing Corporatiesector samen een woonlastenwaarborg ontwikkeld. Aan de hand hiervan kunnen verhuurders en huurders met elkaar afspraken maken over de doorberekening van energiebesparende maatregelen in de huur. Deze waarborg geeft de huurders van een wooncomplex de zekerheid dat de woonlasten gemiddeld over het complex zullen dalen.

Uitgangspunt van de woonlastenwaarborg is dat het treffen van energiebesparende maatregelen in woningen mag leiden tot een redelijke huurverhoging, maar dat deze huurverhoging lager is dan de gemiddelde daling op de energierekening in het gehele wooncomplex. De daadwerkelijke besparing in het complex wordt na een jaar gemeten. Als de woonlasten gemiddeld op



complexniveau niet gedaald zijn, vindt een eenmalige compensatie en herberekening van de huurverhoging plaats.

Gemiddelde besparing of individueel

Met gemiddelde besparing in deze woonlastenwaarborg bedoelen we: de besparing op complex of projectniveau gedeeld door het aantal woningen. Als de woonlasten gemiddeld dalen, zal een meerderheid van de huurders er op vooruitgaan. afhankelijk van hoe ver de gemiddelde besparing op de kosten voor energie en de huurverhoging uit elkaar liggen. De verhuurder kan dit in beeld(laten) brengen, znodig per woning. Er kan ook op individueel niveau een woonlastenwaarborg afgegeven worden, maar dan moet er rekening gehouden worden met (grote) verschillen in energieverbruik. Deze woonlastenwaarborg van Aedes en de Woonbond gaat uit van lagere woonlasten op complexniveau.

Wanneer van toepassing

Aedes en de Woonbond adviseren de woonlastenwaarborg te gebruiken wanneer de verwachte energiebesparing de moeite waard is om afspraken over te maken. Als een corporatie investeert in energiebesparing, kan zij met de huurdersorganisaties voor het gehele bezit afspreken welk percentage van de gemiddelde besparing op complexniveau op de kosten van energie als huurverhoging zal worden doorberekend. Deze afspraak kan ook per project gemaakt worden.

Aanpassen aan lokale omstandigheden

De woonlastenwaarborg van Aedes en de Woonbond is een aanbeveling. Gebruik lokale omstandigheden en gezond verstand om de waarborg naar eigen wens aan te passen. Maak een realistische schatting van de energiebesparing en werk vooral niet alleen op basis van (theoretische) berekeningen. Nadat ervaring is opgedaan met de woonlastenwaarborg zullen partijen deze evalueren en in dien nodig aanpassen.



DONNER WAKKER WORDEN!



**Ook Jan Modaal heeft
recht op sociale huur**

VARA *De Ombudsman*

Donner wil huurgrens nog steeds niet verhogen

De gedupeerden van de inkomensgrens voor een sociale huurwoning, blijven zich massaal aanmelden op www.ikwilookwonen.nl Toch wenst minister Donner nog steeds niet naar Brussel te gaan om daar een hogere grens af te spreken.

Tijdens het debat in de Tweede Kamer over de Woonvisie van het Kabinet op 10 november bleek opnieuw dat een Kamermeerderheid zich heel erg bewust is van de problemen die de inkomensgrens van €33.614 veroorzaakt. Jacques Monasch (PvdA) stelde dat er in Brussel nieuwe richtlijnen op de tekentafel liggen, waardoor een verhoging van de inkomensgrens naar €43.000 mogelijk is.

Minister Donner erkende het bestaan van die nieuwe regeling, waarin helemaal niet wordt gerept over een inkomensgrens, maar weigert stappen te ondernemen zolang er geen definitieve regeling ligt.

Onduidelijkheid over de opstelling van Brussel

Opmerkelijk is dat Donner claimde met eurocommissaris Almunia (mededinging) te hebben gesproken, dat hem in dat gesprek te verstaan is gegeven dat hij altijd welkom is in Brussel, maar dat het er niet inzit dat de inkomensgrens voor een sociale huurwoning wordt opgetrokken. De Woonbond heeft zowel van Almunia als van eurocommissaris Barnier (interne markt en diensten) begrepen dat de bereidheid om die grens op te trekken er wel degelijk is.

Binnen twee weken een brief

Op verzoek van Bas Jan van Bochoven van het CDA zegde Donner de Kamer toe binnen veertien dagen met een brief te komen, waarin hij meer duidelijkheid geeft. Het wordt namelijk steeds minder begrijpelijk waarom de minister zo strak vasthoudt aan de grens van €33.614. Die brief zou de indruk van politieke onwil moeten wegnemen, waar PvdA en SP de minister van beschuldigen.

Streefhuur meestal percentage van





maximaal toegestane huur

De meeste corporaties verhuren hun woningen niet tegen de huurprijs die maximaal is toegestaan. In de praktijk brengen zij nieuwe huurders meestal een bepaald percentage van de maximaal toegestane huurprijs in rekening. De regels die zij daar zelf over opstellen heet het 'streefhuurbeleid'. De huur die zij op basis van dit beleid aan nieuwe huurders vragen heet de 'streefhuur'.

Huurdersorganisatie heeft adviesrecht

Corporaties die van plan zijn hun 'streefhuren' te verhogen moeten de huurdersorganisatie om advies vragen. Dit ligt vast in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurders, kortweg de Overlegwet. Om huurdersorganisaties te ondersteunen in hun advisering over de streefhuren ontwikkelt de Woonbond komende maanden een ondersteuningspakket, en stelt het de expertise van Woonbondconsulenten beschikbaar. Alle lidorganisaties van de Woonbond kunnen gebruik maken van deze ondersteuning.

Huurders tegen verkoop huurwoningen



Ruim tweederde van de huurders is tegen grootschalige verkoop van huurwoningen door woningcorporaties. Dit blijkt uit een peiling van de Woonbond onder zijn achterban van 1,5 miljoen leden.

De belangrijkste argumenten tegen die verkoop zijn

het behoud van een brede sociale huursector en van voldoende betaalbare huurwoningen. Slechts iets meer dan 20 procent is voor het stimuleren van verkoop van huurwoningen.

Zowel organisaties als individuele leden van de Woonbond konden meedoen aan de digitale ledenraadpleging. De respons was groot, zo'n vijftig procent. De uitkomsten ondersteunen het standpunt van de Woonbond dat keuzevrij-



heid bij het wonen moet worden gestimuleerd zonder kopen boven huren te plaatsen.

Bij keuzevrijheid en gelijkwaardigheid passen geen stimulansen en verplichtingen om de ene woonvorm boven de andere te bevoordelen. De leden van de Woonbond zijn in overgrote meerderheid tegen geforceerde verkoopprogramma's, maar wel voor grotere keuzevrijheid. Huren en kopen zijn gelijkwaardige opties en moeten ook als zodanig behandeld worden. Het overheidsbeleid moet bevorderen dat mensen kunnen kiezen tussen huren en kopen.



Geen verschil tussen georganiseerde en individuele huurders

Huurdersorganisaties en individuele huurders blijken hetzelfde te denken over het stimuleren van de verkoop van huurwoningen. In beide categorieën is 69 procent tegen. Bij de individuele huurders is 22 procent voor en bij de huurdersorganisaties 21 procent; 9 procent heeft geen mening. In de drie noordelijke provincies zijn de meeste tegenstanders te vinden (meer dan 90 procent) en in Gelderland en Overijssel de meeste voorstanders (ongeveer eenderde).

Argumenten tegenstanders

De twee meest genoemde argumenten tegen zijn bij de huurdersorganisaties en individuele huurders gelijk: 45 procent van de huurdersorganisaties en 43 procent van de individuele huurders geeft als belangrijkste reden dat er voor de middeninkomens voldoende betaalbare huurwoningen moeten zijn. Op de tweede plaats komt het argument (eenderde in beide categorieën) dat 'een grote en breed toegankelijke huursector maatschappelijke voordelen heeft'. Twee andere veelgenoemde argumenten zijn dat de 'woonlasten voor iedereen hoger worden als corporaties hun betaalbare huurwoningen verkopen' en dat 'wijken verloederen als kopers met een bescheiden inkomen geen geld hebben voor onderhoud'.



Argumenten voorstanders

De meest genoemde argumenten bij de voorstanders zijn dat er 'te weinig betaalbare koopwoningen zijn voor de bescheiden middeninkomens' en dat 'huurders het recht moeten hebben om hun woning te kopen'. De komende weken wordt de uitslag van de digitale ledenraadpleging besproken in de Provinciale Vergaderingen en de Verenigingsraad.

Grote deelname

Huurdersorganisaties en individuele huurders van de Woonbond konden van 3 t/m 16 oktober digitaal stemmen over de verkoop van sociale huurwoningen. Alle individuele huurders en huurdersorganisaties van wie een e-mailadres bekend was bij de Woonbond ontvingen een uitnodiging om mee te doen aan de raadpleging. De respons was uitzonderlijk groot, hetgeen bewijst dat het onderwerp sterk leeft. Zowel bij de individuele huurders die een uitnodiging ontvingen (2.686) als bij de huurdersorganisaties (818) deed de helft mee. Zij spreken namens zo'n 750.000 huurders.

Breed protest tegen bezuinigingen op huurtoeslag

Een breed front van maatschappelijke organisaties vindt het onaanvaardbaar dat het kabinet bezuinigt op de huurtoeslag. Het kabinet wil komend jaar 100 miljoen euro korten op de huurtoeslag, maar het bedrag loopt op tot 157 miljoen euro in

2015. Het is de zoveelste aanslag op de koopkracht van huurtoeslagontvangers, een groep die de allerlaagste inkomens heeft.

De aangekondigde bezuiniging op de huurtoeslag leidt er toe dat huurtoeslag-ontvangers er volgend jaar 111 euro op achteruitgaan en in 2013 zelfs bijna 160 euro (een koopkrachtverlies van 1% tot 1,5%). Naast alle andere aantastingen van de koopkracht leidt dit tot armoede en betalingsproblemen.



Het belastbaar inkomen is laag

Het gemiddeld belastbaar inkomen van huurtoeslagontvangers bedraagt slechts 18.431 euro per jaar. Het netto besteedbaar inkomen ligt vanzelfsprekend fors lager. De laagste 20% van het inkomensgebouw betaalt nu al gemiddeld bijna de helft van het besteedbaar inkomen aan woonlasten. En vrijwel alle huishoudens met huurtoeslag vallen binnen deze categorie lage inkomens. 73 Procent van hen moet rondkomen van een minimuminkomen.

Geen goedkopere huurwoningen beschikbaar

Volgens het kabinet moeten huurtoeslagontvangers die financieel niet meer rond komen allereerst op zoek naar een goedkopere woning. Zij stelt dat de bezuinigingen leiden 'tot een grotere prikkel voor huishoudens met lage inkomens om een goedkopere woning te zoeken'. Maar er zijn in Nederland nauwelijks woningen met een huur van minder dan 361,66 euro beschikbaar. Huurders die verhuizen zullen vrijwel altijd te maken krijgen met een hoger huurniveau. Daarbij komen dan ook nog de kosten van verhuizing en herinrichting van de woning. Verhuizen naar een goedkopere woning is voor huishoudens met huurtoeslag in de praktijk geen optie.

Effecten van de bezuiniging in 2012

Als gevolg van de voor 2012 aangekondigde bezuiniging worden meer dan een miljoen huishoudens met huurtoeslag geconfronteerd met een nadelig inkomenseffect van gemiddeld 9,25 euro per maand. Zij moeten daardoor 111 euro per jaar meer huur betalen. Daarbovenop stijgt per 2013 ook nog eens de kortingen die eerdere kabinetten reeds doorvoerden met 3,93 euro per maand.





Minder kans op het vinden van een huurwoning.

Volgens de L.C van 15 november hebben mensen die op zoek zijn naar een woning van een woningcorporatie steeds minder kans van slagen.

Het aantal bestaande woningen dat vrijkomt voor nieuwe huurders is vorig jaar opnieuw afgenomen. Dit blijkt uit cijfers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, de financiële toezichthouder van corporaties.

Het percentage huurwoningen die vorig jaar vrijkwam was 7,9 %. In 2009 was dat nog 8,1 %. Dit percentage daalt al sinds 2006. Reden is de gestagneerde woningmarkt. Daardoor blijven mensen langer in hun oude woning zitten. Gemiddeld duurt het bijna 13 jaar voordat een huurwoning vrijkomt voor een nieuwe woningzoekende.

Per regio zijn er echter wel grote verschillen. Het percentage vrijkomende huurwoningen was relatief laag in de regio's Utrecht en Amsterdam en relatief hoog in de drie noordelijke provincies en de Zuid Limburgse Heuvelland, Zeeland en Twente.

Uit de cijfers blijkt ook dat de corporaties vorig jaar minder hebben gebouwd. In 2010 7900 nieuwe koopwoningen en 28.600 huurwoningen. In 2009 waren dat er respectievelijk 10.000 en 30.400 woningen.

Vorig jaar waren de corporaties nog wel goed voor 57 procent van de landelijke bouwproductie. Dat is behoorlijk meer dan de 43 procent van het jaar daarvoor.

Ondanks de crisis slaagden corporaties er wel in meer al bestaande woningen aan particuliere huishoudens te verkopen t.w. 15.100 tegen 13.100 in 2009.

Vorig jaar bezaten de gezamenlijke coöperatieve verhuurders 2,4 miljoen woningen. Dat is ongeveer 32 procent van het totaal.



Provinciale Vergaderingen

Een Provinciale Vergadering bestaat uit de persoonlijke leden en vertegenwoordigers van lid organisaties, wonende of gevestigd in die provincie. Ieder aanwezig persoonlijk lid mag één stem uitbrengen en iedere aanwezige lid organisatie vijf stemmen, onafhankelijk van het aantal leden van die organisatie. Kerntaak is het adviseren van de Verenigingsraad over het beleid en de standpunten van de Woonbond. Tot de bevoegdheden van de Provinciale Vergaderingen behoren in elk geval:

1. het uit haar midden kiezen van de leden van de Verenigingsraad en van de voorzitter en vicevoorzitter;
2. het adviseren van de Verenigingsraad over de jaarstukken, de begroting, het beleidsplan en de beleidsstandpunten;
3. het recht om voorstellen voor te leggen aan de Verenigingsraad, zoals het indienen van amendementen op bestuursvoorstellen;
4. het ontslaan van een door haar gekozen lid van de Verenigingsraad en de (vice)-voorzitter van de Provinciale Vergadering, indien zij daartoe gegronde redenen aanwezig acht.

Bereken uw besparing

Via de website www.verbeteruw huis.nl krijgt u een goed idee van de besparingsmogelijkheden en kosten voor uw huurwoning. Overweegt u dus energiebesparende maatregelen te nemen, maar wilt u eerst meer inzicht in de besparing die de maatregelen opleveren?

Kijk dan ook eens op deze website. Op deze site (een initiatief van Milieu Centraal en Agentschap NL) kunt u spelen met verschillende maatregelen en zo ontdekken wat ze u aan besparingen opleveren. U kunt zich ook richten op de vraag hoe u van een slecht energielabel, zoals F of E, naar een uitstekende A-label woning kunt komen. Ideaal dus om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden.



Eenvoudige maatregelen

U kunt allereerst letten op uw gedrag ten aanzien van energieverbruik. Maar huurders hebben tegenwoordig meer mogelijkheden om hun woning energiezuiniger te maken. U hoeft uw woning meestal niet meer achter te laten in de oorspronkelijke staat. Eenvoudige veranderingen en veranderingen zonder noemenswaardige kosten, zoals het aanbrengen van tochtstrippen of radiatorfolie, mag u zonder toestemming van uw verhuurder toepassen. Het comfort van uw woning zal hier bovendien aanzienlijk door toenemen!

Maak afspraken met uw verhuurder

Grote veranderingen, zoals het aanbrengen van isolatiemateriaal of een nieuwe CV installatie vereisen wel toestemming van uw verhuurder. Als de verhuurbaarheid en waarde minimaal hetzelfde blijven, mag de verhuurder zijn toestemming niet weigeren. Verhuurders staan echter vaak sowieso positief tegenover goed uitgevoerde verbeteringen.

Wanneer u vooraf afspraken maakt met uw verhuurder, vergoedt deze mogelijk een deel van de investering. Het is verstandig om altijd eerst een maatwerkadvies energiebesparing door een professional te laten opstellen. Dit rapport geeft gedetailleerd aan wat u kunt doen, wat het kost en welke besparing gerealiseerd kan worden.

Energie label voor huurwoningen

Sinds 1 januari 2008 zijn verhuurders verplicht een energie label te verstrekken voor nieuw te verhuren woningen. U kunt controleren of uw woning een energie label heeft via www.ep-online.nl



Opname energielabel in het puntenstelsel

De tweede kamer is 8 maart 2011 akkoord gegaan met een wetwijziging waardoor de energie(on)zuinigheid van een woning beter tot uitdrukking komt in het woningwaarderingssysteem, ook wel 'puntenstelsel' genoemd. Het puntenstelsel bepaalt welke huur maximaal gevraagd mag worden voor een woning. Door de wijziging wordt de maximale huur voor woningen met een slecht energielabel (E, F en G) fors lager en de maximale huur voor woningen met een goed label (A en B) hoger. De wijziging zal met name gevolgen hebben voor woningen met een 'slecht' energielabel, zoals label G. Bij deze woningen kan door de wijziging de feitelijke huur boven de nieuwe maximale huur uitkomen. Van deze woningen wordt de huur bevroren tot 1 januari 2014.

Wilt u de punten van uw woning narekenen?

Dat kan via het online-rekenprogramma op de website van de Woonbond: www.woonbond.nl

Energiebesparing

Per 1 Juli 2011 houdt het woningwaarderingssysteem (w.w.s.) rekening met de energiezuinigheid van woningen, in het noorden, zijn de woningcorporaties, vooral de al bestaande woningen nog steeds bezig om het naar energie label- B te krijgen, omdat het energierendement hier hoger ligt.

De verbeteringen zijn vooral te zien op het gebied van isolatie, zoals de vloer, gevel of dak, bij isoleren hoort wel ventileren, isolatieglas (HR++) met ventilatie-roosters en verwarming.





Bij isolatieglas valt op, dat het warmer in huis is, en de thermostaat lager kan en eerder uit, ook is het geluiddempend.

In Groesbeek heeft de woonbond en adviescentrum een test gedaan, na verbeteringen van de huizen en de besparingen was tussen 35 en 55%, terwijl de huurverhoging 14 euro was, de bewoners waren tevreden, omdat de besparingen veel hoger dan verwacht waren.

De energiekosten zijn gestegen, wat mede komt doordat de gasprijs met 17% gestegen is, maar u kunt besparen, op de internetsite **www.energietest.nl** van Nibud en Milieu Centraal, vindt U een energietest, geïllustreerd met strips, waarbij u wel tot 600 euro kunt besparen.

Een greep uit deze lijst is onder andere:

- 1 Thermostaat een graadje lager
- 2 Spaardouchekop en/of korter douchen
- 3 De was op 30 of 40 graden
- 4 Energiezuinige lampen



Lager =



Voor U willen wij een sterke huurdersorganisatie zijn en blijven.

Daarom zijn wij op zoek naar een man / vrouw met interesse in de zaken waar wij als Huurdervereniging Haskerland voor staan.

Zoals:

- Het behartigen van de belangen van de leden en huurders van Accolade.
- Door overleg over beleidzaken met Accolade (lokaal)
- Door deelname aan het Platform (regionaal)
- Door vertegenwoordiging in Provinciale vergaderingen van de Woonbond (landelijk)

Voor het goed functioneren is het wel noodzakelijk dat U:

- Minimaal twee tot vier uur per week aan deze bestuurstaak kunt besteden.
- Goede contactuele eigenschappen. (spreken en luisteren.)
- Opleiding liefst MBO of HBO.
- Affiniteit met de sociale volkshuisvesting.

Over diverse zaken worden regelmatig scholingen aangeboden zodat U altijd de laatste ontwikkelingen op de voet kunt volgen. Daardoor blijft het besturen van deze vereniging steeds spannend en interessant . Natuurlijk kunt U eerst na een kennismakingsperiode definitief beslissen of dit de spannende uitdaging is die U voor de komende tijd zoekt .

Lijkt het U wat of wilt U nadere informatie.....

Een afspraak is gauw gemaakt via de telefoon nummers die voorin het boekje zijn vermeld.



U BENT ONS !!

EN DAAROM HEBBEN WIJ U NODIG.

Dank zij al onze leden kunnen wij de Huurdersbelangen behartigen zoals, Meedenken en praten over o.a.....

Verkoopbeleid.

- ZAV beleid.
- VVe in appartementen complexen.
- Bewonerscommissies.
- Onderhoudsprogramma.
- Huurprijzen.

Ook zijn we vanaf het begin deelnemer van het Platform welke rechtstreeks met de Accolade Directie communiceert.

Wij informeren onze leden middels de Huurdersvisie en via de jaarlijkse ledenvergadering, waar meestal ook Accolade is vertegenwoordigd, om de lopende en te verwachten projecten te presenteren.

Natuurlijk krijgt U ook persoonlijke aandacht als er problemen zijn met de verhuurder .

Wilt U lid worden?

We hebben het U gemakkelijk gemaakt door de bijgesloten antwoordkaart even invullen en op de bus te doen. Een postzegel is niet nodig.

Voor de



ste aanmelding hebben we een leuk presentje gedacht.