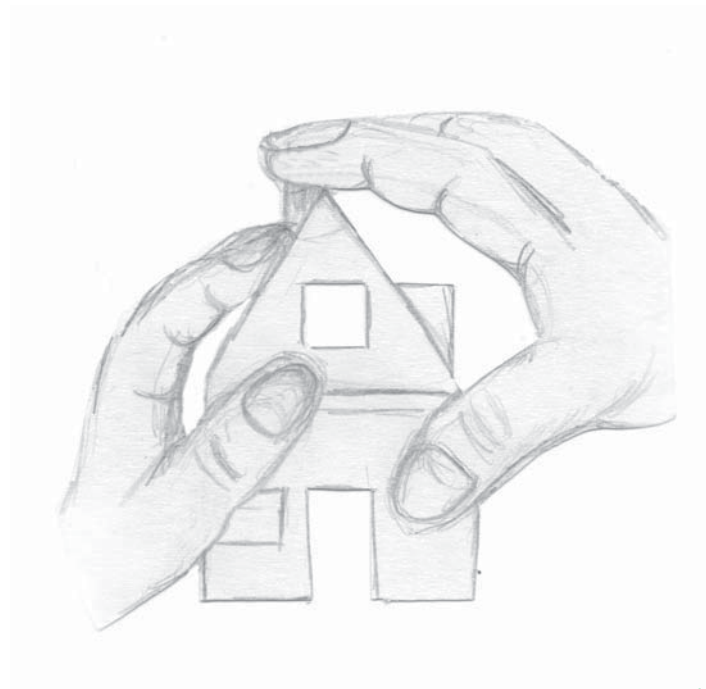


# *Huurders* \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ *visie...*

*Huurdersvereniging Haskerland  
wensst alle huurders  
een  
Prettige kerst en  
een  
voorspoedig  
woonplezier in 2014*



## Bestuur- Huurdersvereniging Haskerland



**Voorzitter:** Dhr. R. van de Zee  
Prins Bernhardlaan 79  
8501 JD Joure  
Tel.: 0513 - 85 34 35

**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  
Boeresingel 65  
8501 CM 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](http://www.hvhaskerland.nl)

Mail: [info@hvhaskerland.nl](mailto:info@hvhaskerland.nl)



## Geachte leden,



Het Kabinet spreekt in haar troonrede over de Participatie maatschappij maar geldt dit ook voor instellingen zoals Corporaties? Als dit zo is opent het perspectief voor huurders die dan niet meer als klant, maar meer als opdrachtgever gaan functioneren, net zoiets als een Vereniging Van Eigenaren (V.V.E.)

Dit is een interessante gedachte die tot nadenken stemt. Want ja eigenlijk is Corporatie Accolade eigendom van alle huurders die hun penningen iedere maand afdragen.

Alleen huurders verenigingen en bewoners commissies hebben een adviserende taak, dit leidt niet altijd tot het gewenste resultaat. Als de huurder belanghebbend wordt kan dit zeker gevolgen hebben voor de toekomst.

Het bestuur van de huurdersvereniging maakt zich zorgen over het voornemen van Accolade om de woonwinkel in Joure te sluiten. Dit in het kader van bezuinigingen op de bedrijfslasten voor aankomend jaar. Wij hechten echter sterk aan lokale binding vooral in het belang van huurders. Daarom zijn wij ervan overtuigd dat er een loket functie moet blijven bestaan voor persoonlijk contact met de verhuurder om b.v. over situaties van niet snel afgehandelde klachten en reparatie verzoeken te kunnen praten.

Volgens ons en het Platform (ons overkoepeld orgaan) is de gekozen vorm van bezuiniging verkeerd, wat Accolade niet schijnt te beseffen. Te hopen is dat ons ingebracht advies positief wordt beoordeeld.

Zoals te verwachten valt gaat de huur volgend jaar met 4 % omhoog. Dit betekent voor veel gezinnen nog meer zorgen en betalingsproblemen omdat er over de hele linie wordt bezuinigd op de uitkeringen en zelfs de pensioenen worden niet ontzien.

Accolade zou kritisch moeten kijken of het beleid van steeds maar de maximale huurverhoging te vragen niet aan herziening toe is.

Wij als bestuur wensen u veel leesplezier en alvast plezierige Kerst en Nieuwjaar toe.



Voorzitter R.v.d.Zee





## Nieuwbouw - St. Theresia te Joure

*De geschiedenis*

In 1850 maakte men zich ook al zorgen over de zorg en huisvesting van bejaarden en werd de Stichting Katholieke Bejaardenzorg opgericht op initiatief van de katholieke gemeenschap in Joure. Deze zorg resulteerde dat er in 1929 plannen gemaakt werden voor huisvesting en er gelijk met de bouw werd begonnen welke op 8 januari 1930 klaar was. Dit feit werd gevierd met een feestelijke officiële opening.

De eerste bewoonster was Mevr. Wietske Tadema die het verblijf in dit tehuis zo goed was bevallen dat ze na overlijden per testament een grote schenking deed aan geld en grond aan het Theresiahuis.

In de loop der jaren is dit gebouw regelmatig uitgebreid en gemoderniseerd en aan de eisen van de tijd aangepast zoals er b.v. in 1960 begonnen werd met de bouw van 19 aanleunwoningen aan de Wietske Tademalaan.

De bestuurders bleven vernieuwen tot in 1988.

Tot nu dus....want.....,

Aan de Professor Titus Brandsma weg is de nieuwbouw al ver gevorderd, van het nieuwe Theresiahuis en de bouw verloopt voorspoedig. Aankomend voorjaar zullen nieuwe huurders bezit nemen van dit fraaie gebouw welke zeker een aanwinst is voor Joure. De eerste bewoners die in het teresiahuis zelf een woning gaan huren hebben inmiddels al hun toekomstige woonplaats bekeken. Maar ook kriegen ze nieuwe burens want...



In wooncomplex de Haven zijn door interne verbouwing

# 6

**nieuwe seniorwoningen** gerealiseerd welke binnen afzienbare tijd zullen worden opgeleverd.



## Op weg naar ernstige woningnood

Vijftien jaar wachten op een betaalbare huurwoning. Dertigers die nog bij hun ouders wonen, desnoods met het hele gezin. Woekerprijzen op de particuliere huurmarkt. Is dat straks normaal in Nederland? Nieuwe prognoses over woningtekorten wijzen wel in die richting.

Onderzoeksbureau ABF Research onderzocht hoe het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de daarbij behorende woningvoorraad en de woningbehoefte zich de komende tijd gaat ontwikkelen. Dit in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en 9 gemeenten.

Het woningtekort gaat scherp oplopen, concludeert ABF in de 'Primos Prognose 2013'. Van 160.000 woningen in 2012 naar 290.000 woningen in 2020. De woningproductie blijft ernstig achter bij de groei van de woningbehoefte. Vooral in Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant komen steeds meer huishoudens wonen. Dat gaat knellen op de woningmarkt, met name in de Randstad. De woningmarkt komt daar nóg sterker onder druk te staan.

## Groeiend aantal huishoudens

De woningbehoefte loopt op omdat het aantal huishoudens groeit. Tussen 2012 en 2020 komen er 500.000 huishoudens bij, becijferde ABF Research. Daarbij gaat het vooral om alleenstaanden. Na 2020 groeit het aantal huishoudens minder hard, maar nog altijd met zo'n 40.000 per jaar. En al die mensen willen ergens wonen.





## Te weinig nieuwe woningen

Er wordt veel te weinig gebouwd om aan de groeiende vraag te voldoen, meldt ABF Research. Dat wordt ook door andere onderzoekers en de Woonbond gesignaleerd. Mede door de verhuurdersheffing -de jaarlijkse miljardenbijdrage die verhuurders aan de staatskas moeten betalen- stevent de toch al stagnerende bouwproductie op een nieuw dieptepunt af. De afgelopen jaren leverden corporaties nog een grote bijdrage aan de nieuwbouwproductie. Dat lijkt voorbij, corporaties stellen steeds meer nieuwbouwplannen uit of af. En verhogen ondertussen de huren.

### “Op enig moment is de rek eruit “

Co Poulus, een van de directeurs van ABF, komt in het Financieel Dagblad van 29 oktober aan het woord over het onderzoek van zijn bureau. Hij benadrukt dat de woningmarkt best wat mismatch in vraag en aanbod kan opvangen. Maar op enig moment is de rek eruit en dan ontstaat woningnood zoals in de jaren vijftig. Poulus wijst op maatschappelijke problemen die dan ontstaan, zoals huisjesmelkers die misbruik maken van de woningnood.



### Vraaguitval of woningtekort?

Uit het Financieel Dagblad blijkt ook dat het ministerie zich nog weinig zorgen maakt. Een woordvoerder spreekt van ‘vraaguitval’ in plaats van ‘woningtekort’. En weerspreekt dat er op dit moment een tekort zou zijn, omdat er 265.000 woningen te koop staan op funda.nl. Volgens het ministerie neemt de vraaguitval vanzelf weer af als de economie weer aantrekt.

### Woningtip voor de komende winter!



## Geen huurverhoging boven inflatie zonder overleg met huurders

Verhuurders die hun huurders per 1 juli extra huurverhogingspercentages hebben gevraagd zonder zich daarbij aan de Overlegwet te houden, kunnen worden gedwongen de huurverhoging terug te draaien. Dat blijkt uit recente vonnissen van zowel de rechter als de Huurcommissie.

Zowel de rechter als de Huurcommissie heeft verhuurders die weigerden met hun huurdersorganisatie te overleggen over de extra huurverhogingen per 1 juli in het ongelijk gesteld. Woonbonddirecteur Ronald Paping spreekt van een mooi succes. ‘Het is goed dat deze verhuurders zijn afgestraft. Hopelijk dat ze hiervan leren!’

Verhuurders die ervoor kiezen een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen, kiezen voor een beleidswijziging. De Overlegwet schrijft voor dat de huurdersorganisatie daarover op zijn minst schriftelijk moet worden geïnformeerd. En als een huurdersorganisatie vervolgens om overleg vraagt, is de verhuurder verplicht daaraan tegemoet te komen.

Doet hij dat niet, dan kan de huurdersorganisatie een zaak aanspannen bij de rechter of de huurcommissie om het nieuwe beleid te laten opschorten tot het overleg wel heeft plaatsgevonden.







## Huurverhoging boven inflatie is beleidswijziging

Bewonerscommissie Parkflat uit Weert stapte naar de rechter voor een oordeel over het door verhuurder ASR afwijzen van overleg over de extra huurverhoging(en). Drie andere huurdersorganisaties stapten naar huurcommissie. In alle gevallen werd geoordeeld dat het kunnen kiezen voor extra, al dan niet inkomensafhankelijke, huurverhogingspercentages moet worden beschouwd als een beleidswijziging en dat de verhuurder daarover met de huurdersorganisatie moet overleggen. Wijst de verhuurder een verzoek daartoe af, dan is er sprake van ‘een schending door de verhuurder van een verplichting die voortvloeit uit de WOHV waardoor de (huurdersorganisatie) is benadeeld’.

### Het nieuwe huurbeleid

Dit jaar mochten verhuurders hun huurders per 1 juli zowel met een huurverhoging van meer dan de inflatie confronteren, als met extra inkomensafhankelijke percentages van 0,5% en 2,5%. Uiteindelijk leverde dit maximale huurverhogingen op van 6,5%. Legio verhuurders hebben van die mogelijkheid gebruik gemaakt zonder het advies van hun huurdersorganisatie daarover te vragen, of hen zelf maar te informeren over de op handen zijnde beleidswijziging.

### Woonlasten huurwoning

De hoogte van de huren is een veelbesproken onderwerp. Wilt u weten wat een huurder maximaal kan betalen aan huur? Wilt u voorkomen dat er betalingsproblemen optreden door een te hoge huur? Het Nibud kan aan de hand van haar kennis over bestedingsoverzichten van huishoudens hier inzicht in geven.

Wat is een ‘verantwoorde’ huur bij een bepaald inkomen? Of andersom: Wat is een ‘verantwoord’ inkomen bij een bepaalde huur.

#### Energielasten

Naast de huurquote, die aangeeft welk deel van het inkomen verantwoord is voor huur, wordt steeds vaker gekeken naar de woonquote. Hiermee wordt naast de huur ook de betaalbaarheid van energielasten en lokale heffingen inzichtelijk. Is het energielabel bekend, dan wordt ook die meegenomen in de berekening.



### Andere aanpassingen

Heeft een huishouden extra uitgaven aan bijvoorbeeld zorg vanwege ouderdom of ziekte, dan is er mogelijk minder ruimte voor een verantwoorde huur. Ook dit kan in de berekeningen worden meegenomen. Ook voor een huishouden met veel vermogen (bijvoorbeeld vanwege een verkocht huis) kan een andere verantwoorde huur gelden.

### Voorbeelden huishoudens

Huishoudens met een minimuminkomen zijn kwetsbaar. Ze hebben een laag inkomen en wonen relatief vaker in minder geïsoleerde woningen. De maandelijkse energielasten treffen hen het hardst van alle groepen in de portemonnee, zo blijkt uit deze cijfers. Bron: Nibud, juli 2009

### Gezin met twee kinderen

Een ‘minimumgezin’ met twee kinderen (6 en 14 jaar) krijgt inclusief tegemoetkomingen en toeslagen 1723 euro per maand. Voor gas (70 euro) en elektriciteit (69 euro) moet maandelijks 139 euro worden betaald. Ofwel, 8,1 procent van het inkomen gaat naar de energierekening. Het gezin heeft financieel amper armslag: als alle vaste lasten zijn betaald en minimale bedragen voor zaken als kleding (155 euro) en verzekeringen (253 euro) zijn gereserveerd, blijft slechts 83 euro per maand over. Let wel: geld waarvan zaken als vervoer, abonnementen, vakantie, cadeaus en overige vrijetijdsuitgaven nog van moeten worden betaald. Een 1 oudergezin met één kind. Een vader of moeder met een inkomen die een kind van 8 jaar opvoedt, heeft maandelijks een besteedbaar inkomen van 1386 euro. Voor energie moet maandelijks 118 euro worden afgerekend: dat betekent dat liefst 8,5 procent van het inkomen moet worden uitgegeven aan gas en elektriciteit. Ook voor hen geldt: voor andere uitgaven – die voor velen heel normaal zijn – blijft nog geen 300 euro per maand over. En voor uitgaven als kleding (80 euro) en telefoon/kabel/internet (46 euro) zijn de geraamde kosten zo minimaal dat extra inkomsten zeer welkom zijn. Bijvoorbeeld door een lagere energierekening.

### Alleenstaande met AOW

Heeft een inkomen van 976 euro, wat aangevuld met toeslagen (vakantie- en zorgtoeslag) op 1081 euro uitkomt. De alleenstaande 65-plusser betaalt voor gas (51 euro) en elektriciteit (30 euro) 81 euro per maand. Van alle inkomsten gaat dus 7,5 procent op aan energie. Voor tal van andere uitgaven zoals vervoer, contributies en abonnementen, vakantie, cadeautjes en huishoudelijke hulp, blijft 243 euro over.



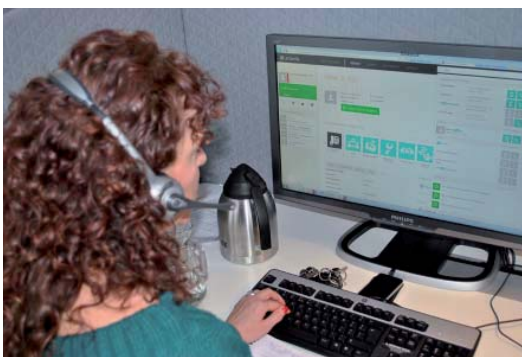
## Het Woonpunt van Accolade

Sinds April 2013, is er een nieuw telefonisch/computersysteem in werking gegaan, onder de noemer; **Woonpunt Accolade**

Er is 1 centraal telefoonnummer en dat is: **0513-433 633**

Hier kunt U als huurder terecht met al uw vragen.

Bij het Woonpunt werken +/- 30 mensen die U persoonlijk te woord staan, dus geen antwoord- apparaat of lange wachttijden.



De medewerkers zien direct op hun computerscherm informatie van de kennisbank, wie er belt, of er al eerder gebeld is en waarvoor. Bijvoorbeeld iemand belt over een reparatieverzoek, de medewerker ziet welke reparateur daarvoor nodig is en wanneer hij/zij beschikbaar is.

De werkzaamheden worden in een blok van maximaal 2 uren gepland, dus de klant hoeft niet zoals vroeger wel voor kwam meer dan een halve of een hele dag op een reparateur te wachten.

Een huurder kan ook via de computer op de website van Accolade met een persoonlijke inlogcode de reparatie zelf inplannen en het proces van afhandeling ook volgen.



Er komen per maand tussen de 7000 en 10.000 telefoontjes binnen op het hoofdkantoor te Heerenveen.

Als het echt druk wordt kunnen 1 van de 4 baliepunten zoals in Joure en Sneek eventueel bijspringen, de werkdruk wordt zo verdeeld en mensen kunnen sneller geholpen worden.

Het streven van 80 % van snel en naar tevredenheid afhandelen van de telefoontjes wordt hiermee wel behaald.



## Telefonisch zijn er veel vragen over:

- 1 | Reparatieverzoeken.
- 2 | Z.a.v oftewel, zelfaangebrachte voorzieningen.
- 3 | Naamswijzigingen.
- 4 | Vragen over brieven van Accolade.



De tendens en het streven is ook, dat er steeds meer dingen via de computer geregeld gaan worden. Er is kort geleden nog een onderzoek geweest bij Accolade onder een aantal huurders en de vraag werd gesteld, wat zou de huurder willen regelen via de site van Accolade, i.p.v. te bellen ?

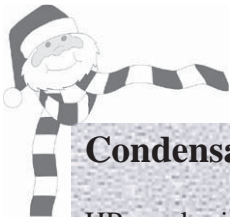


### Hier kwam deze top 5 uit:

- 1 | Woninginformatie, hier vallen veel dingen onder, zoals huurprijs, energielabel, puntenwaarderingsysteem.
- 2 | Aanvraag reparatieverzoek, dit in combinatie met het servicefonds, is men lid of niet ?
- 3 | Wat valt er onder het servicefonds ?
- 4 | Opzeggen huurwoning en is de nieuwe huurder bekend i.v.m. overname?
- 5 | Betalingsregeling, via een acceptgiro, automatisch of via i-deal.
- 6 | Naamswijziging.

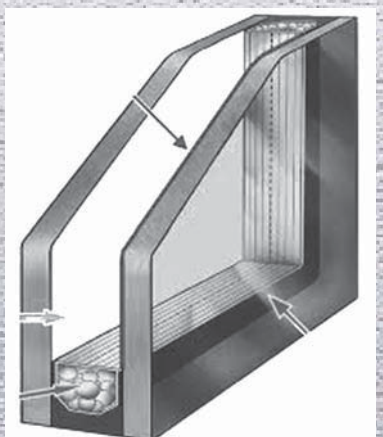
Deze 'nieuwe' manier van communiceren heeft voordelen omdat men elk moment van de dag op de website dingen kan vinden of regelen, men kan de vragen rustig overdenken en vervolgens typen daardoor is het herleesbaar en volgbaar. Het persoonlijk contact zal altijd wel mogelijk blijven.





## Condensatie en HR++ glas.

HR++ glas is dubbel glas dat met minder energieverbruik optimaal comfort biedt. Door de goede isolerende werking van dit glas, kunnen uw buitenruiten relatief koud worden. Hierdoor kan in bepaalde omstandigheden condensatie op de buitenruit ontstaan. Het condens dat meestal 's morgens zichtbaar is, zal door de oplopende buitentemperatuur snel weer verdwijnen. Het heeft weinig zin om de ruiten te zemen omdat het condens onder dezelfde omstandigheden vrijwel direct weer ontstaat.



## Huren wordt duurder dan kopen'

Niet eerder was het de afgelopen tien jaar gunstiger om een huis te kopen dan nu. Dat beweert Johan Conijn, hoogleraar Woningmarkt aan het Universiteit van Amsterdam en verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate.

Volgens Conijn zijn de signalen steeds duidelijker dat het dieptepunt van de woningmarkt bereikt is. "Vooral voor starters liggen er grote kansen. De hypotheekrente is laag, de aankooprijzen zijn met 30 procent gedaald en de overdrachtsbelasting is met twee-derde verlaagd. Starters kunnen direct handelen, want ze zitten niet vast aan een woning die ze nog moeten verkopen."

Door de daling van de huizenprijzen zijn de maandlasten van koopwoningen inmiddels de huurprijs van gelijksoortige woningen, heel dicht genaderd.

"Uit het onderzoek dat we dit voorjaar hebben gedaan, blijkt dat het omslagpunt dat huren duurder wordt dan kopen, snel dichterbij komt en dat in sommige regio's dat punt al bereikt is", aldus Conijn.



## Huren

Dat komt niet alleen omdat de koopwoningen sterk in prijs gedaald zijn, maar ook omdat huren snel duurder wordt. Afgelopen zomer gingen de huren al met minimaal 4 procent omhoog. Het ziet er naar uit dat daar de komende drie jaar nog tien procent bijkomt.

"Zeker de huurders van sociale woningen die meer dan 43 000 euro verdienen zijn wat dat betreft 'echt de klos', omdat hun huur zelfs met zes procent per jaar mag stijgen. Zij zullen zich misschien niet massaal op de koopmarkt storten, maar een aantal zal toch zeker de overstap maken."

## Vertrouwen

Conijn is ervan overtuigd dat het vertrouwen in de woningmarkt echt aan het terugkeren is. "De eerste tekenen zagen we al een klein jaar geleden en die trend zet zich nou door."

"Als je de koopprijzen vergelijkt met die van een jaar geleden dalen ze nog wel met 4 procent. Maar als je ze maand op maand bekijkt, zie je nauwelijks nog verschillen en stabiliseren ze zich dus. En in de huiskamer maken de mensen die sommetjes natuurlijk ook."



## Prop

Conijn verwacht niet dat de omslag in de woningmarkt omslaat naar de andere kant en de prijzen sterk gaan stijgen, omdat huishoudens de boot niet willen missen.

"Er zit nog wel een belangrijke prop in de markt en dat zijn de mensen met potentiële restschulden, de mensen dus die met hun hypotheek 'onder water zitten'. Die belemmeren voorlopig een sterk herstel van de woningmarkt. De bomen zullen de komende jaren echt niet opnieuw tot in de hemel groeien. Ik ga uit van een beperkt prijsherstel."

*Noot van de redactie.....Het afdrucken van bepaalde publicaties is niet een standpunt of idee van de huurdersvereniging maar meer om de beweging in de koop en huurmarkt te verduidelijken.*







## PvdA en VVD oneens over sociale huurwoning

### *Sociale woningbouw (volgens Wikipedia)*

*Sociale woningbouw is een vorm van filantropische en later gesubsidiëerde bouw van volkswoningen die bedoeld zijn om zonder winstoogmerk te verhuren aan mensen die niet in staat zijn om zelfstandig een woning te kopen of te huren, bijvoorbeeld mensen die te weinig geld verdienen om markthuren te betalen of om een hypotheek af te sluiten voor een koopwoning.*

### DEN HAAG -

PvdA en VVD zijn het oneens over de verhoging van de Europese inkomensgrens voor een sociale huurwoning. De sociaaldemocraten willen die grens optrekken naar 43.000 euro, maar de liberalen zijn tegen.

De PvdA zal daar dinsdag voor pleiten bij de behandeling van de begroting van minister Stef Blok (Wonen). De partij krijgt in elk geval steun van de ChristenUnie en de SP. Naast de VVD is ook D66 tegen.

Nu is het nog zo dat je met een inkomen boven de 34.000 euro geen sociale huurwoning krijgt. Europese regelgeving maakt het volgens PvdA-Kamerlid Jacques Monasch onmogelijk om woningen toe te wijzen aan inkomens tussen de 34.000 en 43.000. Ze verdienen nu te veel voor een sociale huurwoning en vaak te weinig voor een woning in de vrije sector. Hij wil met zijn voorstel de doorstroming in de sociale huursector verbeteren. Daarvoor moeten er ook meer huurwoningen in de vrije sector worden gebouwd door particuliere investeerders.

Maar het VVD-Kamerlid Barbara Visser ziet het plan niet zitten. Zij denkt dat mensen met een kleine beurs de dupe worden van het voorstel. „Voor mensen met een kleine beurs zal het namelijk moeilijker zijn om de woningmarkt te betreden, omdat wachtlijsten oplopen. We streven juist naar goede toewijzingen van woningen voor betere doorstroming van de huurmarkt en aanpak van ‘scheefwonen’.”



Monasch wil dat de Europese grens gedurende 5 jaar op 43.000 euro komt te liggen. Nieuwe huurwoningen die in die tijd in de vrije sector worden gebouwd zullen wat hem betreft ongeacht de WOZ-waarde altijd in de vrije sector verhuurd kunnen worden.

Starters met een inkomen tussen de 34.000 en 43.000 euro moeten een tijdelijk huurcontract voor 5 jaar kunnen krijgen. Daarna wordt afhankelijk van het aanbod in de vrije sector en het inkomen bepaald of iemand nog recht heeft op de sociale huurwoning. Dat moet het scheef wonen tegengaan, waarbij iemand heel lang in zijn goedkope huurwoning blijft zitten, terwijl hij allang genoeg verdient om te kopen of in de vrije sector te huren. De Woonbond is blij met het voorstel van de PvdA. De bond zegt dat veel woningzoekenden geholpen zijn als de inkomensgrens naar boven verschuift.

### Huurders betalen zich arm

*De armoedeproblematiek moet hoog op de politieke agenda voor de gemeenteraadsverkiezingen van 2014. De Woonbond wil plaatselijke politici aanspreken op hun verantwoordelijkheid en vragen met oplossingen te komen. Uit onderzoek in zeven gemeenten blijkt dat een kwart van alle huurders in armoede leeft. In een aantal steden ligt dit percentage zelfs nog hoger.*

Tijdens het woonlastensymposium op 29 november in de stad Utrecht roept de Woonbond zijn lidorganisaties op om de gemeenteraadsverkiezingen van 2014 te gebruiken om de woonlastenproblematiek onder huurders op de politieke agenda te krijgen. Woonbonddirecteur Ronald Paping: ‘Met gericht beleid kan het leed in veel gevallen worden verkleind. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld hand in hand met woningcorporaties en huurdersorganisaties prioriteiten stellen in de energiebesparing en woonblokken aanwijzen die het eerst moeten worden geïsoleerd.’







Om maatwerk te kunnen leveren is onderzoek belangrijk. Samen met plaatselijke huurdersorganisaties heeft de Woonbond in zeven gemeenten onderzoek gedaan naar de woonlasten. Er zijn grote regionale verschillen in het uitgavenpatroon van huurders. Zo is het gemiddelde inkomen in de stad Groningen laag, maar zijn de huren daar hoger dan in omliggende plaatsen. Daardoor besteden huurders in Groningen maar liefst 38 procent van hun inkomen aan woonlasten.

Bijna twee derde van de huurders maakt zich zorgen over de vraag of ze de huur kunnen blijven betalen. De helft verwacht dat het inkomen de komende jaren daalt. Van huurders met een inkomen boven de armoedegrens verwacht bijna 60 procent dat het inkomen zal dalen. Een reële zorg, omdat uit eerder onderzoek van het RIGO blijkt dat het aantal huishoudens dat in armoede leeft, de komende jaren met zo'n 170.000 huishoudens toeneemt, vooral als gevolg van de stijgende huren.

Behalve de huur zijn ook gas, water en licht grote kostenposten. Huurders geven gemiddeld zeven procent van hun netto uit aan energie. Voor huurders met de laagste inkomens ligt dat percentage zelfs op bijna tien procent. Een kwart van de huurders is dan ook ontevreden over de warmte-isolatie van de woning. Paping: 'Er is nog veel te verbeteren aan de isolatie van woningen. We wijzen huurders er ook steeds op dat er geld valt te verdienen door zuiniger te zijn met energie, maar het is goed om je te realiseren dat bij echte armoede de betrokkenen hun gedrag al lang hebben aangepast.' Uit de zeven plaatselijke onderzoeken blijkt dat er onder meer wordt bezuinigd op huisdieren, wasmachines, verenigingsleven, vervoer, vakanties, verwarming, voedingen zelfs op medische ingrepen.



Het zal u misschien niet onbekend zijn, verhuizen! ook wij als huurdervereniging gaan verhuizen naar een eigen onderkomen en vandaar dit,

## Verhuisbericht

Per eind januari 2014 is ons nieuwe adres voor het spreekuur

**Dr Wumkesstraat 138**

Ook dan zitten de bestuursleden weer voor U klaar

Iedere dinsdagmiddag van 14.00 - 16.00 uur.



## Verhuisbericht



Ook hebben we de afgelopen tijd ons website behoorlijk op de schop genomen en totaal vernieuwd. Ook hier kan u vinden wanneer we precies ons plekje ingericht hebben en in ons nieuwe kantoor. Het internet adres is;

**[www.hvhaskerland.nl](http://www.hvhaskerland.nl)**

De mail kan u sturen naar **[info@hvhaskerland.nl](mailto:info@hvhaskerland.nl)**  
Ook de nieuwe site van ons overkoepeld orgaan (Platform) is te bezoeken onder **[www.hpffryslan.nl](http://www.hpffryslan.nl)**



## Friese Meren verkiezingsstrijd

Als dit stukje wordt geschreven is de verkiezingsstrijd voor de nieuwe gemeenteraad van de Friese Meren gaande en proberen de diverse partijen hun zo voordelig mogelijk te profileren.

Net zoals de landelijke politiek is de lokale politiek ook een kwestie van geven en nemen. Het is achteraf beter te constateren of de goede of verkeerde partijen het voor het zeggen hebben en het daarom raadzaam is hun programma's nu maar met een korreltje zout te nemen

Hoe de 8,8 miljoen euro die bezuinigd moeten worden bij elkaar moeten worden gesprokkeld is nog lang niet duidelijk maar wel dat de diverse (sport) clubs die door de gemeente worden gesubsidieerd nu ook hun steentje bij moeten dragen.

Het instand houden van de diverse bibliotheken wordt gezien als een grote kostenpost waarin waarschijnlijk zal moeten worden gesneden. De uitgave van meer dan 3 miljoen euro voor de geplande nieuwe rondweg bij Lemmer wordt ook al ter discussie gesteld en gepresenteerd door diverse partijen als prestige object zonder dat er volgens hen een praktische noodzaak is voor de uitvoering.

Het gemeentelijk ambtelijk apparaat zal verder moeten worden afgeslankt en de nieuw of vernieuwbouw van het gemeentehuis zal nog op zijn waarde moeten worden beoordeeld immers het is in dit digitale tijdperk niet meer nodig een vaste werkplek te hebben in een gebouw.

De gemeente ambtenaar die ik zag fietsen was ook niet sacherijng en dacht waarschijnlijk zoets als "ieder nadeel heeft ook zijn voordeel." toen ie op de witte dienstfiets fluitend een boodschapje over moest brengen van Woudstate naar Heremastate.

Over het verkiezingsprogramma is goed nagedacht, bijvoorbeeld als nu de gemeentenaren...oftewel de mensen in de wijk...zelf het openbaar groen onderhouden scheelt dat de gemeente financieel ook weer een slok op een borrel. Probleem is echter... er zijn mensen bij ons in de wijk die hun eigen tuintje niet eens (kunnen) onderhouden.

Wij hebben net als de gemeenten ook samenwerking gezocht met de huurdersverenigingen (Balk en Lemmer) en de gemeente aangegeven dat wij graag in de toekomst meer willen worden betrokken bij de huisvesting ideeën die er zijn of gaan leven bij de nieuwe gemeenteraadsleden.

*Wij houden U op de hoogte.*



## Verkoopregels voor corporatiewoningen versoepeld

Voor de verkoop- van corporatiewoningen zijn sinds 1 oktober nieuwe, soepeler regels van kracht. Deze kunnen vergaande consequenties hebben. Met name voor huurders van woningen met meer dan 140 woningswaarderingpunten.

Dit kunnen ook woningen zijn die nog onder de sociale huurwoningen vallen als ze een huur hebben onder de 681,02 euro. Deze worden bij verkoop behandeld als geliberaliseerd zodat ze met minder regels te koop kunnen worden aangeboden.

Het is problematisch dat een huurder hierover weinig zeggenschap heeft. Al zijn de woningen in verhuurde staat.....als de gemeente hierin meegaat kan de deal doorgaan.

Om toch geld te genereren voor het onderhoud van de bestaande woningvoorraad is het aantrekkelijk voor een verhuurder de geliberaliseerde woningen te verkopen.

## Huurtoeslag direkt naar huurders

Vanaf januari 2014 is het niet meer mogelijk dat de huurtoeslag via verhuurders wordt overgemaakt aan de huurders. Ze krijgen het direct op de rekening gestort. Hier is nogal wat weerstand tegen...niet in de laatste plaats van de corporaties.

Andere partijen vinden dat het niet vanzelfsprekend is dat mensen in de bijstand niet hun eigen financiën kunnen beheren.

Anderen vinden weer dat een deel van de huurders een kwetsbare groep is die niet in staat zijn hun financiële positie te overzien. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met ouderdom, taalproblemen, een slecht georganiseerd leven of psychische problemen. Voor deze groep is een huurachterstand een groot probleem en de dreiging van een huisuitzetting een drama. Daarom zou de keus vrij moeten zijn en een hulpaanbod moet mogelijk blijven.

