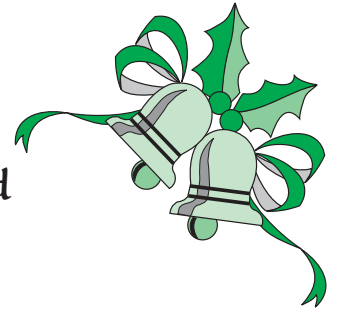


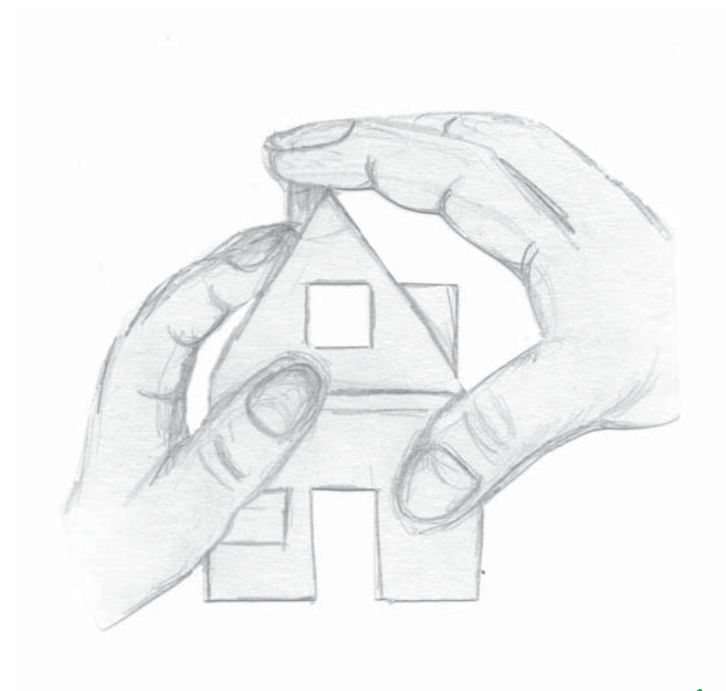
Huurdersvereniging Haskerland



Huurders _____

_____ Visie...

*Huurdersvereniging Haskerland
wensst alle huurders
een
Prettige kerst en
een
voorspoedig
woonplezier in 2015*



December 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:

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: info@hvhaskerland.nl*



Woningaanpassing zonder toestemming eigenaar



Gehandicapte huurders mogen vanaf 1 januari 2015 zonder toestemming van de eigenaar hun huurwoning aanpassen. Dit is één van de wijzigingen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), die kortgeleden is aangenomen door de Eerste Kamer.

Het gaat om veranderingen die ervoor moeten zorgen dat mensen met een beperking goed in hun huis kunnen wonen, zoals bijvoorbeeld een traplift of aanpassingen om een woning rolstoeltoegankelijk te maken. Gemeenten kunnen besluiten tot het aanpassen van een woning of het verstrekken van een persoonsgebonden budget voor een woningaanpassing waarna de huurder de aanpassing zelf regelt. De eigenaar van de woning moet de wijziging toestaan en de huurder is niet verplicht de aanpassingen ongedaan te maken of de verhuurder financieel te compenseren na beëindigen van het huurcontract. De eigenaar heeft wel het recht om voor de aanpassingen aan de woning gehoord te worden door de gemeente. Doordat de eigenaar nu geen toestemming meer hoeft te verlenen kan een noodzakelijke woningaanpassing niet geblokkeerd worden.

Persoonsgebonden budget (PGB)

Een andere belangrijke wijziging is dat, in het geval er gekozen wordt een persoonsgebonden budget uit te keren voor woningaanpassing, het bedrag direct naar de huurder gaat. Eerder werd dit bedrag uitgekeerd aan de eigenaar.





Meer woningen nodig voor bewoners met zorgvraag

Woningcorporaties beschouwen bouwen voor bewoners met een zorgvraag als een kerntaak, blijkt uit een vandaag verschenen monitor van corporatiekoepel Aedes. Vandaag hield de Tweede Kamer een Rondetafelgesprek over de transitieagenda Langer zelfstandig wonen. Corporaties hebben het voornemen om in 2015 zo'n 8.500 woningen te bouwen die toegankelijk zijn voor mensen met een zorgvraag. Aedes hield een enquête onder 112 corporaties.

Steeds meer ouderen en gehandicapten kunnen niet meer terecht in een instelling en moeten dus zelfstandig blijven wonen. Zij kunnen thuis blijven wonen of bijvoorbeeld verhuizen naar een kleinschalige woonvorm waar zorg geleverd kan worden. Ongeveer de helft van de 65-plussers van nu maakt nog een stap op de woningmarkt gedurende hun leven. Zij verhuizen vaak naar een beter geschikte woning of buurt dicht in de buurt. Er zijn




dan ook nog veel geschikte woningen nodig. Aedes waarschuwt dat initiatieven om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken maar moeilijk van de grond komen. De Woonbond heeft dan ook meerdere malen gepleit voor

een 'Actieplan Wonen en Zorg', met concrete afspraken om de tekorten aan geschikte woningen weg te werken. De minister en staatssecretaris hebben geen actieplan, maar een 'transitieagenda' opgezet met een beperkt aantal actiepunten.

Er zijn in de toekomst veel meer geschikte woningen voor ouderen nodig. Dat kan door nieuwe seniorenwoningen of woon zorg complexen te bouwen, maar ook door bestaande woningen geschikt te maken. Gerichter toewijzen van specifieke woningen kan ook een steentje bijdragen om aan de vraag te voldoen. De Kamer houdt op 24 september een algemeen overleg over de transitieagenda Langer zelfstandig wonen.

Geachte Huurders,



Allereerst wil ik al onze nieuwe leden van harte welkom heten. Wij huurdersvereniging zullen ons best doen om Uw belangen als goed mogelijk te dienen.

Het jaar 2014 loopt naar zijn einde. Voor huurders zeker geen gemakkelijk jaar. Door maatregelen van de overheid moeten de Corporaties 1,7 miljard per jaar ophoesten om de staatskas te spekken. Wat de gevolgen van deze maatregelen zijn laat zich raden. Forse huurverhogingen zijn de laatste jaren een feit geworden.

Betaalbaarheid: Behoudens een kleine groep huurders heeft de Corporatie de huren verhoogt met de maximale toegestane stijgingspercentages.

Het Huurderplatform Accolade, waarvan wij als huurders vereniging deel uitmaken, heeft een verwoede poging gedaan om Accolade tot andere gedachten te brengen.

Tijdens onze leden vergadering op 20 Mei is een motie opgesteld waarin een oproep aan Accolade stond om af te zien van de geplande huurverhoging. Met een handtekening actie ondersteund door huurdersvereniging Sneek en Franeker hebben we tegen de huurverhogingen geprotesteerd. Deze zijn op 19 juli aan de directie van Accolade overhandigd. Voortdurend krijgen wij signalen van huurders dat het steeds moeilijker is om de eindjes aan elkaar te knopen. In veel publicaties over dit onderwerp wordt gesproken over een maximale woonquote van 30%.

Vrij vertaald maximaal 30% van het inkomen mag worden besteed aan vaste lasten als elektriciteit huur gas water plus de gemeentelijke belasting. Daarbij is rekening gehouden met het ontvangen van huurtoeslag. Als het percentage hoger is dan 30% dan spreekt men van te hoge woonlasten. Accolade zegt door-drongen te zijn van het feit dat groepen huurders nauwelijks in staat zijn de huur te betalen of financieel rond kunnen komen. Ook vele landelijke publicaties spreken boekdelen, als Huurdersvereniging sluit ik hierbij aan en verwacht ik dat Accolade de ernst van de situatie in ziet en hierop zijn beleid zal aanpassen. Geen of weinig huurverhoging in 2015. Laten we het beste er van hopen.

Het Bestuur wenst u prettige feestdagen en een gezond Nieuwjaar.
Voorzitter R. v.d.Zee





Verslag ledenvergadering Huurdersver Haskerland 21 Mei 2014

Evenals vorig jaar weer een goede opkomst van meer dan 45 leden.

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen hartelijk en opent de vergadering.

Dit keer is Margriet Ausma manager Buurt en Wijken van Accolade aanwezig om een presentatie te geven over de politieke en financiële perikelen rond de bedrijfsvoering van Accolade.

De Europese unie en de overheid hebben bepaald dat de woningcorporaties terug naar hun kerntaak moeten en dat is zorgen voor woonruimte van mensen met inkomens van €34.000 t/m €38.000 en huren die niet hoger uitkomen dan de huurtoeslaggrens.

De commerciële beleggers vinden het oneerlijke concurrentie dat corporaties tegen een lagere rente geld kunnen lenen en grond kunnen kopen voor een lagere prijs van gemeentes.

Het toezicht op verhuurders wordt strenger door parlementaire enquêtes, gemeentes en het waarborgfonds (corporaties staan borg voor elkaar) om in de toekomst verdere problemen en wanbeleid te voorkomen.

Alle woningcorporaties betalen nu mee aan de Verhuurderheffing.

Hierdoor moet ook Accolade flink bezuinigen en gaat o.a de bedrijfskosten verlagen door efficiënter te werken en procesgericht.

Het personeel is ingekrompen van 19 naar 10 managers. En er kan flexibel gewerkt worden door meer thuiswerk, minder sloop en minder uitgaven aan leefbaarheidacties.

Het is het wel belangrijk, dat Accolade goed onderhoud kan blijven doen. Het is uniek, dat in Joure sinds kort 2 nieuwe verzorgingstehuizen zijn gebouwd... Theresia en Nieuw Vegelinstate

En ja, dan weer die jaarlijkse huurverhoging. Dit jaar is het dus inkomensafhankelijk en volgend jaar wordt het weer anders. Accolade meldt dat ze nog financieel gezond zijn maar toch 4 % huurverhoging voor meer dan 80% van de huurders moeten vragen.



Financiering Huurdersorganisaties

Er zijn veel knelpunten met de financiering van huurdersorganisaties, blijkt uit een inventarisatie van de Nederlandse Woonbond. Morgen spreekt de Kamer over de financiering van huurdersorganisaties, naar aanleiding van de parlementaire enquête Woningcorporaties. De commissie beveelt aan huurdersorganisaties meer middelen en rechten te geven om een tegenmacht voor corporaties te kunnen zijn. Toch heeft minister Blok laten weten geen redenen te zien om huurdersorganisaties extra middelen te geven, omdat er volgens hem ‘geen knelpunten’ zijn. Uit de rondgang langs huurdersorganisaties blijkt dat er wel degelijk grote problemen spelen met de financiering van huurdersorganisaties.

In een paar dagen tijd stroomden de meldingen over problemen met de financiering binnen bij de Woonbond. Volgens de Overlegwet moeten corporaties de onkosten vergoeden die redelijkerwijs samenhangen met de taken van een huurdersorganisatie. Uit tientallen meldingen blijkt dat noodzakelijke kosten vaak niet worden vergoed, en dat de onkostenvergoeding ingezet wordt als dwangmiddel. Er zijn juist meer middelen nodig om de huurdersorganisaties verder te laten professionaliseren. Huurdersorganisaties hebben onvoldoende budget om trainingen te volgen of deskundig advies in te winnen.

‘Het komt geregeld voor dat de verhuurder dreigt de geldkraan dicht te draaien bij een conflict met de huurdersorganisatie. Dat staat haaks op de positie van serieuze tegenmacht die de deze organisaties moeten vervullen,’ zegt Ronald Paping, directeur van de Woonbond. ‘Daarnaast geven veel huurdersorganisaties aan onvoldoende middelen te hebben om hun werk goed te kunnen doen, laat staan om verder te kunnen professionaliseren.’

De Woonbond is blij dat zeggenschap van huurders nu hoog op de agenda staat bij de Kamer. ‘Maar er moet nu wel echt doorgepakt worden,’ stelt Paping. ‘Dat betekent dat er naast een uitbreiding van de rechten van huurdersorganisaties, ook voldoende middelen komen om de rol van tegenmacht waar te kunnen maken.’ De Woonbond roept de Kamer op om huurdersorganisaties de rechten en middelen te geven om de belangen van huurders naar behoren te kunnen dienen.



Steeds meer huurders hebben huurtoeslag nodig

Meer dan 1,4 miljoen huishoudens moesten in 2013 een beroep doen op de huurtoeslag om de huur te kunnen betalen. Dat zijn er honderdduizend meer dan in 2011.

De kosten voor de huurtoeslag zijn daarmee opgelopen tot 2,4 miljard euro. Dat bleek uit het jaarverslag huurtoeslag dat minister Blok vorige week aan de Tweede Kamer stuurde.

Deze stijging is deels te verklaren door de stijgende werkloosheid. Steeds meer mensen zitten in een financiële situatie waarbij ze aanspraak moeten maken op de huurtoeslag. Maar de huurverhogingen spelen ook een belangrijke rol. Door de hogere huren wordt er meer aanspraak op huurtoeslag gedaan. Minister Blok wil komend jaar 31 miljoen euro bezuinigen op de huurtoeslag. Huurders worden dus niet alleen geconfronteerd met hogere huren, de tegemoetkoming voor huurders met een smalle beurs wordt ook minder. De Woonbond roept de Tweede Kamer op niet in te stemmen met het voorstel van de minister.

Betaalbaarheid huren.

‘Een nieuwe bezuiniging op de huurtoeslag is onaanvaardbaar,’ zegt directeur Ronald Paping. ‘We hebben het over de allerlaagste inkomens. Die kunnen zelfs een klein bedrag niet missen.’ Uit eerder onderzoek van de Woonbond bleek dat in 2013 al 795.000 huurders onder de armoedegrens leefden.



Het Platform (samenwerkende 4 huurdersverenigingen) heeft lang gepleit en gestreden om de huurverhoging inflatievolgend te krijgen van 2,5 %, dit was niet mogelijk, 3 % leek het eerst te worden maar kwam uiteindelijk op gemiddeld 3,7 %.

Een mevr. in de zaal meldt, dat de Pastorielaan geweldig is opgeknapt, alleen die kleuren op het jongerengebouw aan de Wumkesstraat vindt ze niks. De daar woonachtige jongeren hebben echter zelf voor de kleuren gekozen.

Er zijn plannen voor sloop van 42 woningen en dan nieuwbouw van o.a. levensloopwoningen aan de Pastorielaan, Ulke Boonstralaan en de Waling Dijkstrastraat. De bewoners zijn allemaal inmiddels geïnformeerd en er komen begin Juni bij iedere bewoner 1 op 1 gesprekken.

Na deze uitleg bedanken we mevr. Margriet Ausma voor haar uitleg met een fles wijn en ze verlaat de vergadering.

In de pauze worden petitieijsten uitgedeeld, met de mededeling, dat wie tegen de huurverhoging is de lijst kan tekenen. Tezamen met de handtekeningen van de huurdersvereniging in Sneek worden deze bij Accolade in Heerenveen ingeleverd.

Het jaarverslag en de activiteiten met een aantal succesverhalen van 2013 wordt door de secretaris voorgelezen.

Het financiële verslag wordt toegelicht door de penningmeester. De bijdrage van Accolade wordt elk jaar minder, daarom moeten we o.a. de

contributie gemiddeld gelijk te trekken met andere huurdersverenigingen. Het voorstel een contributieverhoging van €0,15 wordt door handopsteking goedgekeurd door de leden. Dus dat komt op €0,45 naar €0.60 per maand.

De doelstelling is om dit per 1 juli 2014 te laten ingaan.

Momenteel loopt er een actie dat nieuwe huurders een halfjaar lang gratis lid zijn (t/m Juli 2014) Zo verkregen we 80 nieuwe leden.





Verslag kascontrolecommissie.

De heren J. Hessels en Schanssema hebben de berekeningen voor akkoord verklaard en worden bedankt voor hun inzet met een bosje bloemen. Voor het komende jaar zijn ze ook weer beschikbaar.

Bestuursverkiezing.

Aftredend en niet herkiesbaar is algemeen bestuurslid de hr. Gerritsma, die helaas niet aanwezig is.

Bij huisbezoek zal hij worden bedankt voor zijn jarenlange inzet met een attentie.



Na de vergadering werden er 10 loten getrokken van de staatsloterij. Dat leverde al veel blije gezichten op en voor de minder gelukkigen was er altijd nog een hapje en drankje. De voorzitter bedankt iedereen en tot (volgend jaar) ziens.

Wat hebben we allemaal gedaan in het afgelopen jaar!!

Huurdersvereniging Haskerland Activiteiten 2013.

• Alweer sinds een paar maanden kunt U voor de dienstverlening van de Huurdersvereniging terecht in de Dr Wumkesstraat 138 waar wij op dinsdagmiddag van 14.00 uur tot 16.00 spreekuur houden. Deze locatie hebben we gekozen omdat het kantoorgebouw van Accolade waar we eerst kantoor hielden door Accolade aan een andere instantie is verhuurd. Het nieuwe kantoor is volgens ons een prima plaats o.a. vanwege zijn centrale ligging, betaalbaarheid en gelegen binnen loopafstand van het centrum.

Door de aanloop is gebleken dat huurders.....ook in het computertijdperk... het op prijs stellen om van mens tot mens hun problemen te bespreken en hun vragen te stellen.

Hier een globale opsomming van klachten die bij ons bekend en behandeld zijn:

- Verzoek bomkap vanwege klachten aanwonenden.
- Woning met problemen dakconstructie en koude, tocht.
- Slecht buitenschilderwerk en aanvraag nieuwe keuken.



Armoede onder huurders vraagt om betaalbare huren

Steeds meer huurders hebben moeite om rond te komen, blijkt uit een onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) dat vandaag gepubliceerd is. Het onderzoek kijkt naar de ontwikkeling tussen 2002 en 2012.

Volgens de Nederlandse Woonbond is het aantal huurders met financiële problemen sindsdien alleen maar opgelopen vanwege de hoge huurverhogingen. Als gevolg van het regeringsbeleid waren de huurverhogingen in 2013 en 2014 de hoogste in twintig jaar.

De cijfers van het Planbureau voor de Leefomgeving laten zien dat huurders het al moeilijk hadden voor deze huurverhoging. Na deze periode zijn de huren in twee jaar tijd gemiddeld genomen bijna tien procent gestegen. 'De huurders hebben het alleen nog maar moeilijker gekregen door de gigantische huurverhogingen', aldus Erik Maassen van de Nederlandse Woonbond. 'Wij krijgen geregeld meldingen binnen van huurders die moeten besparen op levensonderhoud om de huur op te brengen. De maat is echt vol.'

De huurtoeslag is over de door het PBL onderzochte periode met bijna 30 euro per maand verlaagd. Volgens de Woonbond is dit ook een reden dat juist huurders met een smalle beurs in betaalbaarheidsproblemen komen. De kosten voor huurtoeslag lopen op doordat huurders hogere huren moeten betalen en dus meer aanspraak op huurtoeslag maken, waardoor het budget over meer huurders verspreid moet worden. De huren gaan dus omhoog terwijl de huurtoeslag daalt.

Stijgende armoede

Uit onderzoek dat onderzoeksbureau Rigo deed in opdracht van de Woonbond bleek eerder al dat 38 procent van de hurende huishoudens in 2017 in armoede leeft als het huurbeleid niet verandert. De Woonbond pleit daarom voor inflatievolgende huurverhoging en extra budget voor huurtoeslag om huren voor mensen met de laagste inkomens betaalbaar te houden.





Liberalisatiegrens vanaf 2016 bevroren

Nieuwsbericht | 18-11-2014

De liberalisatiegrens wordt per 1 januari 2015 nog op de reguliere wijze aangepast. De eerder afgesproken driejarige bevrozing van de liberalisatiegrens gaat in per 1 januari 2016. Reden is dat de bevrozing van de liberalisatiegrens wordt geregeld in het wetsvoorstel dat het corporatiestelsel herzielt. Deze stelselwijziging wordt na goedkeuring door het parlement vermoedelijk vanaf 1 juli volgend jaar van kracht.

De liberalisatiegrens markeert de overgang tussen de gereguleerde en de vrije huursector. De bevrozing maakt naast de stelselherziening en andere aanvullende maatregelen, deel uit van een pakket maatregelen dat de ontwikkeling van de vrije sector huurmarkt stimuleert. De bevrozing draagt naar verwachting ook bij aan de betaalbaarheid van woningen in de sociale huursector.

De liberalisatiegrens ligt dit jaar op 699,48 euro. Per 1 januari 2015 is dat 710,68 euro. De grens wordt per 1 januari 2016 voor het eerst bevroren. De bedragen zijn vandaag door minister Blok (Wonen) in de Staatscourant gepubliceerd.



- Tocht van uitzetramen en verrotte kozijnen.
- Vragen over erfafscheiding.
- Wateroverlast nieuwbouwwijk Oudehaske.
- Bemiddeling burenoverlast door bouwactiviteiten.
- Overlast bij appartementen door sportschool.
- Vochtige berging en wateroverlast door slechte drainage.
- Problemen met oplevering nieuwbouw Theresia.

Soms kunnen oplossingen ter plaatse al worden geboden en vaak blijkt het ook een kwestie van miscommunicatie te zijn.

- De verpaupering van de Prinsessenbuurt was voor bewoners de aanleiding aan de Gemeente en Accolade aandacht hiervoor te vragen. Vooral het parkeergedrag ,het parkeren op de groenstroken was menig bewoner een doorn in het oog.

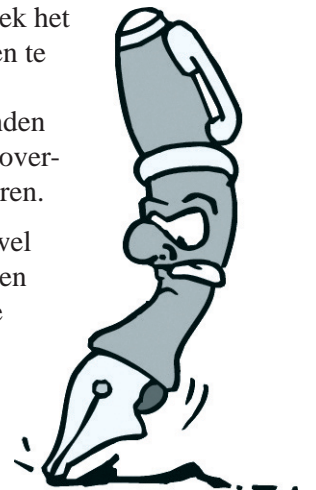
Bijna parallel hieraan maakte de gemeente bekend dat het straatprofiel zou worden aangepakt inclusief de riolering en er ook aandacht zou komen voor het creëren van enkele parkeerplaatsen.

- Door actie uit de Oranjewijk heeft Accolade een beleidsaanpassing gedaan zodat een onrechtvaardige huurverhoging vanwege plaatsing van dubbel glas ongedaan kon worden gemaakt.

- Het samengaan van onze gemeente tot de nieuwe gemeente “De Friese Meren” was voor ons aanleiding contact te zoeken met onze collega huurdersverenigingen in Lemmer en Balk. Door het gemeenschappelijk belang van het gemeentelijk huisvestingsbeleid leek het ons raadzaam ons als gezamenlijke huurdersverenigingen te presenteren naar de gemeente.

Het eerste kennismakingoverleg heeft reeds plaatsgevonden waarin de Gemeente erkend een volwaardig gesprek en overlegpartner te zien in de huurdersverenigingen Friese Meren.

- Het Skarster Treffen zal waarschijnlijk dit jaar ook wel weer doorgaan ondanks het samengaan van de Gemeenten maar misschien wat anders van opzet .Door de positieve reacties die wij op deze dag altijd mogen ontvangen zullen wij zeker dit jaar ook weer aanwezig zijn.





- Dit jaar is ons door Accolade al in een vroeg stadium advies gevraagd over de aanstaande huurverhoging. Vanuit het rijk wordt aan de verhuurders geadviseerd voor de lagere inkomens 2,5 % plus 1,5% en dan verder afhankelijk van het inkomen nog hogere percentages. De besprekingen hierover zijn nog in volle gang omdat wij voor onze doelgroep de verhoging tot een minimum willen beperken.

- Wij pleiten er al enige jaren voor om een vorm te zoeken het Jaarlijkse Planmatig onderhoud reeds vroeg in het nieuwe jaar aan de huurders kenbaar te maken.

Dit compleet met de aard van de werkzaamheden en eventueel vermelding van de tijdsduur. Nu is door Accolade de toezegging gedaan om dit op internet te vermelden.

- In het kader van de professionalisering van de Huurdersverenigingen wordt ook de opzet van de Website aangepakt en loont het nu ook de moeite deze eens te bezoeken om kennis te nemen van de actuele zaken die er in Skarsterlan op het gebied van wonen / huren spelen . Ook het Platform is bezig een website te ontwikkelen waarin de zaken wat breder en algemener worden beschreven zoals afspraken over tal van beleidszaken met Accolade en wat er verder in verhuurland speelt.

Belangenbehartiging.

Eind 2013 is de balans opgemaakt van het verbetertraject Huurdersverenigingen in opdracht van de gezamenlijke Huurdersverenigingen uit het Platform. Dit heeft niet opgeleverd wat er van werd verwacht.....dat was een nieuwe instroom van jonge vrijwilligers met affiniteit met huren en de huisvestingsproblematiek in het algemeen.

Die zouden dan de steeds kleiner en ouder wordende groep ervaren bestuurders moeten opvolgen en moeten zorgen voor een frisse kijk en dynamiek . Dit is jammer genoeg niet gelukt.

De mate van bekendheid van de vereniging is zeer gering en de werkzaamheden spreken de (meeste) huurders nauwelijks aan.



Politiek wil meer zeggenschap voor huurders

De partijen in de Tweede Kamer hebben deze week vragen over het wetsvoorstel voor een nieuwe Woningwet ingediend. Alle fracties die vragen hebben ingediend willen weten hoe de betrokkenheid van huurders en huurdersorganisaties kan worden vergroot.

Er zijn vragen ingediend door de VVD, PvdA, SP, D66, CDA, ChristenUnie en de 50PLUS partij. Het versterken van de zeggenschap van huurders is duidelijk de rode draad in alle Kamervragen.

De politieke partijen willen dat de betrokkenheid van huurdersorganisaties bij het beleid van corporaties wordt vergroot. De VVD vraagt het kabinet hoe dit kan worden vormgegeven. De PVDA wil weten welke ‘harde middelen’ huurders krijgen om inspraak en invloed af te dwingen. Huurders en huurdersorganisaties moeten volgens de SP meer betrokken worden bij de vormgeving van het wetsvoorstel. D66 vindt dat de medezeggenschap van huurders goed verankerd moet worden en dat er voldoende zekerheden moeten zijn dat huurdersorganisaties als volwaardige partij kunnen meepraten.

Het CDA stelt dat de positie van huurdersorganisaties in het huidige wetsvoorstel slecht is geregeld en wil ook dat huurdersorganisaties gelijkwaardige partners worden van de corporaties. Ook in het maken van prestatieafspraken met gemeenten en corporaties over het lokale woonbeleid. De ChristenUnie vraagt om instemmingsrechten van huurdersorganisaties bij deze prestatieafspraken, en om voldoende middelen voor deze organisaties om volwaardig in het overleg te kunnen participeren. 50PLUS vraagt expliciet of de regering wil ingaan op de voorstellen van de Woonbond om de betrokkenheid van huurders te versterken.

Verbeteren zeggenschap

Zeggenschap van huurders en huurdersorganisaties staat duidelijk hoog op de politieke agenda. Bij het rondetafelgesprek over de herziening van de Woningwet hebben de Woonbond en lokale huurdersorganisaties aangegeven dat de zeggenschap van huurders verbeterd moet worden. De Woonbond is verheugd dat de Tweede Kamer goed geluisterd heeft naar de bijdragen van huurdersorganisaties en de Woonbond.





De bouwkosten mogen niet meer dan een ton bedragen (inclusief maximaal €20.000,- grondkosten) en de kosten voor onderhoud en beheer niet meer dan respectievelijk €850,- en €50,- per jaar. Dat blijkt uit een onderzoek van bureau Fakton in opdracht van het ministerie van BZK. Het is volgens de onderzoekers van Fakton een 'misvatting' dat appartementen rendabeler zijn dan grondgebonden woningen. Een appartement heeft namelijk door 'stapeling, trappen en liften hogere bouwkosten'. Een sociaal huurappartement is alleen rendabel als de oppervlakte kleiner is dan 45 m2 en de huur op maximaal redelijk ligt. Dit soort appartementen zijn volgens Fakton waarschijnlijk alleen verhuurbaar in Amsterdam en Utrecht waar de vraag naar huurwoningen zeer groot is

Verhuurdersheffing

Fakton constateert ook dat het kabinetsbeleid de haalbaarheid van een rendabele sociale huurwoning 'onder grote druk zet'. De kosten van de verhuurdersheffing bedragen - bij een exploitatieperiode van 50 jaar - circa €21.000,-. Fakton wijst op een merkwaardige paradox: Een grondgebonden sociale huurwoning is alleen rendabel als hij meer dan 143 punten heeft volgens het woningwaarderingssysteem, maar dan is hij officieel niet sociaal meer en kan hij worden geliberaliseerd.

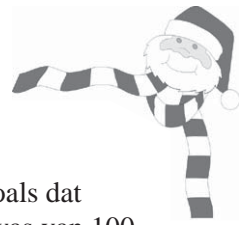
Standaardisatie

Om rendabele nieuwbouwwoningen te kunnen bouwen moeten corporaties volgens Fakton hun 'referentiekader aanpassen'. 'De onrendabele top is niet een resultante. Nee, het rendabel zijn, is het uitgangspunt. Corporaties moeten niet zelf de oplossing willen bepalen, maar ruimte aan de markt overlaten', aldus Fakton. Dat kan alleen met een standaardisatie van het proces, waardoor wordt bespaard op bouw-, beheer-, en onderhoudskosten.

Opvallend is dat Fakton rekent met aanzienlijk lagere beheer- en onderhoudskosten dan in de bestaande corporatievoorraad. Op dit moment bedragen de gemiddelde onderhoudskosten €1.400,- per woning per jaar en de beheerkosten ongeveer €1.300,-. Volgens Fakton moet én kan dat bij elkaar €900,- goedkoper.

Aanvangshuur gestegen

Op dit moment ligt de onrendabele top van een nieuwbouw sociale huurwoning tussen €30.000,- en €80.000,-. Sinds 2010 is er wel sprake van een daling van de onrendabele top van gemiddeld €100.000,- naar €70.000,-. De gemiddelde aanvangshuur nam echter fors toe, van gemiddeld €488,- in 2007 naar €659,- nu.



Ook kunnen de hedendaagse besturen geen boeken schrijven over de behaalde resultaten bij de verhuurder. Gelukkig zijn er lokaal wel kleine overwinninkjes te vieren zoals dat door het (tijdelijk) invoeren van gratis lidmaatschap een aanwas van 100 leden heeft opgeleverd.

Ook zijn huurverhogingen bij huurders teruggedraaid bij vervanging van thermopane beglazing.

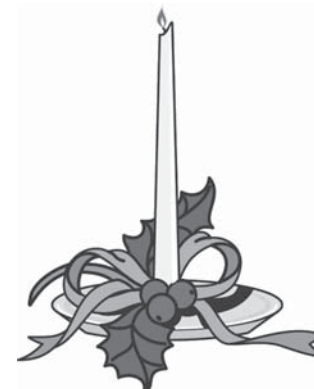
Hoeverre de bemoeienissen van de vereniging hebben bijgedragen bij het oplossen van de parkeerproblemen in de Prinsessenstraten..feit is dat het snel na enige briefwisseling is opgepakt en aangepakt..en daar gaat het om.

Lokaal en via het Platform vragen wij al meer dan een jaar om het Jaarlijkse Planmatig Onderhoud waarin beschreven staat wanneer er b.v schilderbeurten en vervanging van daken en keukens is gepland aan het begin van het jaar kenbaar te maken aan de huurders.

Ander verhuurders doen er niet zo moeilijk over en plaatsen dat gewoon op hun internetsite. Wat de reden van Accolade is om hier zo terughoudend op te reageren is ons niet duidelijk...immers transparantie is het toverwoord in overleg tussen partijen.

Nu wordt met steun van de Woonbond gekeken naar een andere organisatievorm van H.V.s en dus ook het Platform waar in de nieuwe vorm meer kennis en kundigheid aanwezig zou moeten zijn.

Deze ruwe schets is nu onderwerp van gesprek en zal verder worden uitgewerkt, waarvan we U t.z.t verder over willen berichten.



Heb je interesse in deze uitdaging om mee te helpen aan een nieuwe organisatiestructuur en past je opleiding en ambitie een beetje in dit profiel, laat het ons weten! Dan hebben we het eens over de mogelijkheden.



Kontakten collega Huurdersverenigingen Friese Meren

Bij het samengaan van de diverse gemeenten tot Friese Meren hebben we ook gemeend wat intensiever te moeten gaan samenwerken met de huurdersverenigingen uit Lemmer en Balk.

Deze hebben zich ook ingezet om hier goede afspraken over te maken. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk onderhoud met de betreffende wethouder om de diverse zaken die spelen op huisvestingniveau van beide kanten toe te lichten.

Ook is bij de gezamenlijke fractievergaderingen een stuk voorgelezen over onze zienswijze en gedachten..... hoe er moet worden omgegaan met de woningen en huurders in de nieuwe gemeente.

Huurharmonisatie

Wat is huurharmonisatie?

Wanneer een woning wordt geharmoniseerd, dan wordt de huurprijs na huuropzegging met een bepaald bedrag verhoogd. Dit is geen vast bedrag en de verhoging kan op elk moment van het jaar plaatsvinden. Huurharmonisatie staat geheel los van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli. Door het toepassen van huurharmonisatie kan het voorkomen dat twee gelijke woningen een verschillende huurprijs hebben.



Waarom huurharmonisatie?

Er zijn een aantal redenen waarom is besloten om huurharmonisatie toe te passen:

- *Eerlijke prijs-kwaliteitverhouding*

Wij zijn van mening dat de prijs van een woning in overeenstemming moet zijn met de kwaliteit ervan. Vaak is dat nu niet het geval en hebben de woningen een erg lage prijs in relatie tot de kwaliteit die wordt geboden.

Huurharmonisatie brengt dit weer in balans.

- *Profijt verdelen*

Wij houden liever de huurprijzen van zo veel mogelijk woningen laag, dan van een relatief klein aantal woningen. Met huurharmonisatie wordt het profijt van de investering van ons eerlijker verspreid over het woningbezit.



- *Financiële overwegingen*

Wij moeten uit onze eigen bedrijfsvoering voldoende financiële middelen halen om in de toekomst te kunnen blijven investeren in nieuwbouw, onderhoud en wijkvernieuwing. De extra inkomsten na huurharmonisatie bieden zekerheid voor de toekomst.

Hoe wordt er geharmoniseerd?

Pas als er iemand gaat verhuizen komt huurharmonisatie aan de orde. Voor zittende huurders verandert er dus niets. Nieuwe huurders krijgen een huurcontract aangeboden met de nieuwe, hogere huurprijs.

Het kan dus voorkomen dat er huurders naast elkaar in hetzelfde type woning wonen en dat de huurprijs verschillend is.

Hoe hoog mag de huur worden?

Afspraak met de Huurdervereniging is dat de huren gemiddeld tot 70% van de maximaal toegestane huur worden opgetrokken. Wanneer de huurprijs van de woningen geharmoniseerd is, blijven de woningen voor het merendeel nog altijd onder de grens waarbinnen huurtoeslag aangevraagd kan worden. Voor een klein deel zal gelden dat dit niet meer mogelijk is. Wij zorgen ervoor dat het alleen woningen zal betreffen die een duidelijke meerwaarde hebben dan de gemiddelde woning.



Tot slot is het goed om te vermelden dat een contract vrijwillig door beide partijen wordt aangegaan. Een huurder heeft dus de mogelijkheid om van een woning af te zien. Wanneer een huurder het na verloop van tijd niet eens is met de huurprijs, kan hij of zij een uitspraak vragen van de huurcommissie. Deze commissie zal op basis van de wettelijke regels bepalen of de corporatie zich heeft gehouden aan de voorschriften. Het enkele feit dat de burens minder betalen, is geen reden om een huurprijs te verlagen.

Rendabel sociaal bouwen alleen mogelijk bij huren vanaf 675 euro

Het bouwen van een rendabele (niet verliesgevende) sociale huurwoning is alleen onder bepaalde voorwaarden haalbaar. Het moet gaan om een 'grondgebonden' woning (rijtjeshuis) van minder dan 105 m² met een huur van minimaal €675,-.

