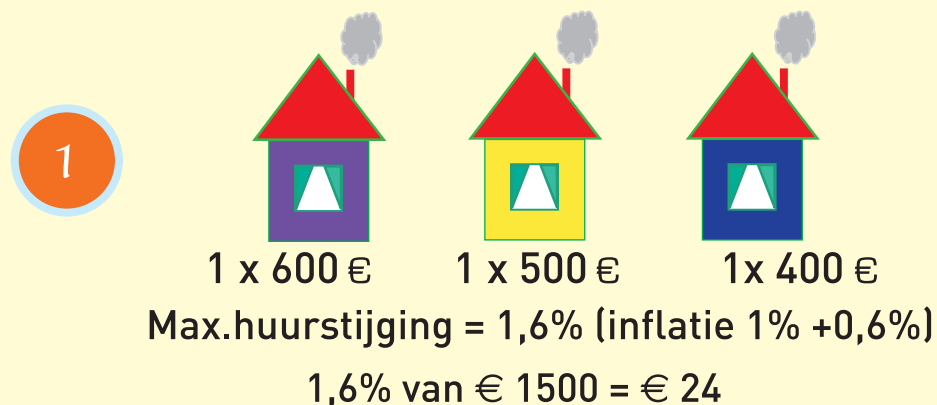


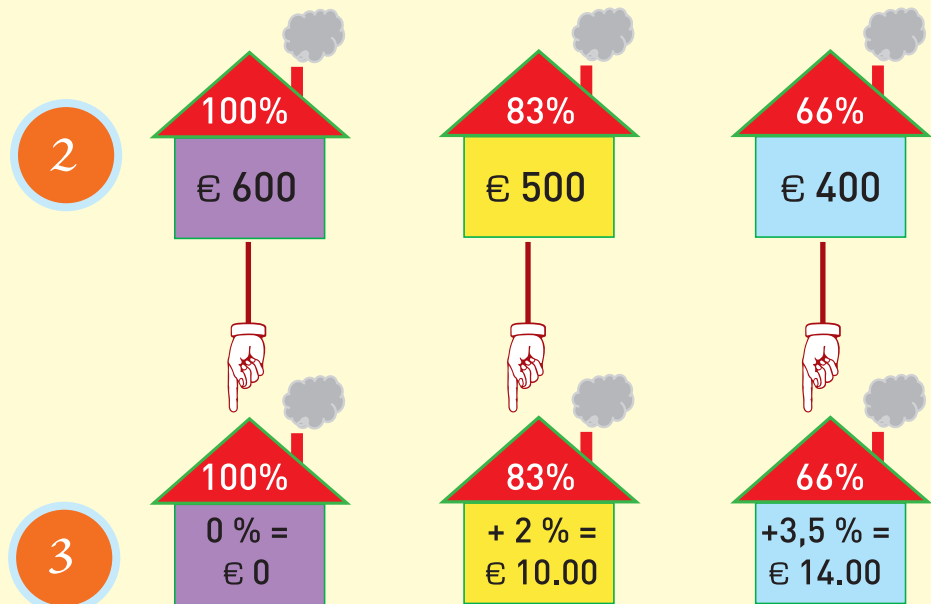
De nieuwe huur in juli 2017 wordt berekend met de "Huursom benadering"

Voorbeeld Corporatie Accolade met 3 gelijke woningen

€ 600 is de maximale huurprijs van deze 3 woningen



De huurverhoging wordt niet meer in een gelijk bedrag of % per woning vastgesteld



1,6% van de huursom = 24 Euro



Op pagina 7 vind u een uitleg over dit schema
Uit dit voorbeeld kunnen geen rechten worden ontleend *

Van de voorzitter

Huurdersvisie nieuwe stijl ofwel een oude bekende in een nieuw jasje.

Om de vergaande samenwerking te onderstrepen met de Huurdersverenigingen uit Sneek en Heerenveen hebben wij gemeend het uiterlijk en ook de inhoud van onze schriftelijke informatie naar onze leden anders en breder op te zetten.

U informeren over het lokale nieuws blijft de belangrijkste doelstelling maar ook datgeen er verder bij de burens of landelijk plaatsvind op het gebied van huren kan minstens zo interessant en ingrijpend zijn, vandaar dat wij dat ook graag onder Uw aandacht willen brengen.

Deze samenwerking heeft ook te maken met het bevorderen van de intern bestuurlijke deskundigheid welke nu gebundeld kan wor-

den over tal van zaken die van ons als vereniging worden gevraagd. Vragen en antwoorden bijvoorbeeld over financiële zaken, onderhouds en renovatieprojecten van Accolade waar een passend antwoord op moet worden geformuleerd. Ook b.v de Gemeente werkt met ons samen om tot een goed huisvestingsbeleid te komen.

Om in beeldspraak te blijven, we zijn nu bezig met het samenwerking fundament, wat eerst goed moet zijn voordat de organisatie staat als een huis.

Als de vlag in top kan hoort U dat zeker van ons.

Kortom, we doen iedere dag ons best om het huren in Joure (en omstreken) leuk te houden.

Veel leesplezier, Bernard Woudt.

Inhoudsopgave

- 1 - Huurdersvisie naar Koepelkrant
- 2 - Prestatie afspraken, wat is dit?
- 3 - Thema avond, Groot succes
- 4 - Activiteiten 2015 - 2016
- 5 - Minister Blok en Corporaties
rollebollend over straat
- 6 - Nul op de meter wonigen
- 7 - Passend toewijzen
- 8 - Schema huursom benadering

Dit is een uitgave van Huurdersver. Haskerland
Secretaris: C. de Vries 0515 - 412 309

Kantoor:

Elke dinsdagmiddag van 14.00 tot 16.00uur
Dr Wumkesstraat 138 | 8501 DP Joure
Website: www.hvhaskerland.nl
Mail: info@hvhaskerland.nl

De "Prestatie Afspraken"

Op 7 december hebben gemeente de Fryske Marren de huurdersverenigingen Haskerland, Lemsterland en Zuidwest-Friesland en de woningcorporatie Accolade, Lyamer Wonen, Wonen Zuidwest Friesland en Elkien de "prestatieafspraken de Fryske Marren 2017 - 2021" ondertekend. Op pagina 2 lees verder.....



Op de foto, wethouder Durk Durksz, Accolade Rein Swart en Bernard Woudt



Prestatieafspraken Gemeente- Accolade- Huurdersverenigingen 2016

Bij de vorming van de nieuwe gemeente De Fryske Marren in 2013 zijn de huurdersverenigingen die hun activiteiten in de gemeente hebben. Hv Haskerland, HV Lemmer en HV Balk zo vrij geweest zich aan de nieuw te vormen raad voor te stellen.

Tevens met de vermelding dat wij als vertegenwoordiging van onze achterban (de huurders) ons zeer betrokken voelen bij het gemeentelijk huisvestingsbeleid.

Mede daardoor was het een vanzelfsprekendheid dat we ook werden uitgenodigd mee te denken en te praten over wat heet "de Prestatieafspraken" welke...wat de naam al doet vermoeden de afspraken bevatten die de drie betrokken partijen, Gemeente, Accolade en HV's overeen komen.

Voor het eind van het jaar moeten deze afspraken

worden geactualiseerd door een Bid...oftewel een schriftelijk zienswijze op de dan gewenste toekomst van de lokale woningmarkt. Hiervan is o.a de bedoeling sneller in te kunnen spelen op actuele veranderingen en behoeften.

Omdat dit een specialisme is waar ook veel cijfers in om gaan, laten we ons in deze bijstaan en adviseren door Dhr Frans de Bruin die daardoor ook weer zijn kennis ventileert op de beide bestuursleden die hier ook druk mee zijn.

Dit heeft te maken met de slogan binnen ons bestuur. Als men het over je heeft kan je er het beste maar zelf bij zitten.

Als resultaat de ondertekening van de prestatieafspraken. Zie voorpagina



Thema-avond 23 Nov. 2016 in het Haske Joure

UITNODIGING

Hoe "leuk" blijft huren?



Thema avond speciaal voor huurders
Woensdag 23 november - Mis het niet



De Huurdersvereniging heeft advies uitgebracht over de onderwerpen:

Betaalbaarheid

Wij zijn voor het behoud van een betaalbare voorraad woningen met een huur tot € 586,-

Beschikbaarheid

Er moeten voldoende woningen beschikbaar zijn. Het is zorgelijk, dat er het afgelopen jaar een grote wachtlijst van woningzoekenden is ontstaan, mede doordat er te weinig nieuwe huizen worden bijgebouwd.

Ook meer aandacht voor kwetsbare groepen zoals mensen in de bijstand, GGZ en vergunninghouders = (asielzoekers met verblijfsvergunning) is een oorzaak van de schaarste van voldoende huurwoningen.

Leefbaarheid

Is ook een kwestie van geven en nemen. Dit wordt als taak gezien van zowel de Gemeente, Accolade en alle Huurders. Oftewel, een taak voor ons allemaal volgens de aanwezigen

Duurzaamheid en kwaliteit

Hier kan een inhaalslag worden gemaakt door bijvoorbeeld een bewustwording campagne zuinig energieverbruik.

Accolade en Gemeente gaan voor energieneutraal in 2040. De Gemeente wil alle woningen op energielabel B.

Om onze leden te informeren over wat er allemaal speelt in "Huurderland" hebben we gemeend enkele actuele onderwerpen die op dit moment spelen beter toe te lichten op een thema-avond.

Schijnbaar was dit een schot in de roos want meer dan 65 personen zaten in de zaal om meer te weten en te horen over de onderwerpen:

Prestatieafspraken

Deze lezing werd gepresenteerd door Dhr Frans de Bruin die ons als HVH tevens adviseert over standpunten in deze materie. Prestatieafspraken die op het gebied van huisvesting worden afgesproken door de drie partijen: De Gemeente, Accolade en de Huurdersvereniging Haskerland.

Verdiep u in de NOM voorwaarden en consequenties Als woningkoper of -huurder heeft het dus zin om u te verdiepen in de 'Nul-op-de-meter' voorwaarden over langere tijd. Als aanbieder van zo'n woning is het belangrijk dat saldering niet de spreekwoordelijke 'kurk' is waarop uw concept

drijft. Anders zou uw concept ten onder kunnen gaan bij een wijziging van regelgeving. En dat is vaker gebeurd in Nederland rondom het promoten van duurzame energie.



Passend toewijzen

Passend toewijzen" is per 1 januari 2016 ingevoerd door minister Blok om "te duur scheef wonen" tegen te gaan.

Er is sprake van "te duur scheef wonen" als mensen een huurprijs betalen die bijvoorbeeld meer dan 40% van hun netto maandinkomen bedraagt. Bij Accolade in De Fryske Marren woonden in 2014 ongeveer 200 huurders van de 2339 huurders (8%) te duur scheef.

Die groep huurders mag niet groter worden liefst kleiner.

Voorbeeld:

3 echtparen zonder kinderen van rond de 60 jaar wonen in naast afgebeelde flatgebouw.

Echtpaar 1	Echtpaar 2	Echtpaar 3
Jaarinkomen minder dan € 30.000	Wisselend jaarinkomen tussen € 30.000 en € 35.739	Jaarinkomen boven de € 35.739
Aleen woningen beneden de € 567 per maand	Keuzevrijheid uit alle aangeboden woningen	Aleen woningen boven de € 567 pand



Passend toewijzen betekent ook veel extra administratief werk voor Accolade.

Aangezien veel mensen die een woning willen huren niet meer in aanmerking komen voor woningen met een maandhuur boven € 567 dreigt bij mutatie leegstand. Accolade moet dan kiezen uit twee niet gewenste oplossingen.

Toelichting Huursom benadering - pagina 8

- 1 - In dit voorbeeld gaan we uit van drie indentieke woningen met het zelfde oppervlakte
- 2 - De woning met de maximale huur blijft gelijk in huur en in ons geval 600 €
 - De huurstijging wordt over de andere 2 woningen verdeeld.
- 3 - Hoe groter het verschil met de maximale huurprijs hoe groter de verhoging per jaar zal zijn

De huursom benadering is bedoelt om de verschillen in huren van gelijksoortige woningen te verkleinen. Waarbij zelfs aan huurverlaging voor nieuwe huurders kan worden gedacht.

Dit voorbeeld is gebaseerd op 0,6% inflatie + 1% en kan dus per jaar verschillen

Uit dit voorbeeld kunnen geen rechten worden ontleend

regeling die huurders de garantie biedt dat hun totale woonlasten niet of beperkt omhoog gaan. Ze betalen dan weliswaar een energieprestatievergoeding, maar geven ongeveer net zo veel minder uit aan energie.

Aardgas.

Binnenkort zal de energieprestatievergoeding ook mogelijk worden voor zeer goed geïsoleerde huizen met een aansluiting op aardgas. Voorwaarde is dat het huis zo veel duurzame energie opwekt dat er elektriciteit terug gaat naar het net. Op die manier wordt het verbruik van aardgas dan gecompenseerd.

Hoe nul blijft de elektra meter?

'Nul-op-de-meter' is een term die sinds midden 2013 vleugels heeft gekregen in de woningbouw. Als ik zo rondvraag in mijn kennissenkring wat 'Nul-op-de-Meter' (NOM) betekent dan hoor ik: geen energierekening voor mijn woning' of 'een jaarenergienota van € 0 tot een paar tientjes'. Als ik vervolgens uitleg wat de randvoorwaarden zijn waarbinnen dat zou kunnen ligt de zaak al wat anders:

Een beperkt warm tapwatergebruik voor het huishouden, de thermostaat niet boven de 20 °C, en een zuinig huishoudelijke stroomverbruik. En dan is er nog de kwestie dat de energierekening wat 'meeveert' met koude winters en zon-arme zomers.

De toekomst van z.g. 'saldere

We leven in Nederland namelijk in de relatieve luxe dat onze particuliere zonnepanelen in de zomer zonder kosten het stroomoverschot aan het net kunnen terugleveren voor diezelfde € 0,215 per kWh.

Dat proces heet 'saldere' en betekent dat men het overschot aan stroom als het ware gratis mag 'opslaan' in het openbare net en weer ophalen als het nodig is. Onze minister van Economisch Zaken heeft



NOM woningen aan de Uilke Boonstralaan

echter aangekondigd dat hij deze regeling wil gaan aanpassen zo omstreeks 2020. En er zal een goede overgangsregeling komen! Hoe ontwikkelt zich de energienota in de toekomst?

Hoe zou de energienota in deze NOM-woning zich kunnen gaan ontwikkelen door de jaren heen? Bijvoorbeeld over een periode van 10 jaar naar het jaar 2025. Laten we eens kijken naar diezelfde voorbeeld NOM-woning. Het stroomverbruik zal waarschijnlijk onveranderd 5.370 kWh/jaar zijn. We nemen aan dat de elektriciteitsprijs doorstijgt met zo'n 3,4% per jaar, iets minder dan 4,2% gemiddeld tussen 1996 en 2015. Dan is in 2025 de stroomprijs € 0,301 per kWh. De opbrengst uit de zonnepanelen van deze NOM-woning zal in 2025 zijn gedaald. Zonnepanelen degraderen namelijk en produceren van jaar op jaar wat minder stroom. De zonnepanelen leveren dan in 2025 gemiddeld per jaar nog maar 4.402 kWh/jaar. 20% Wordt doorgaans direct zelf verbruikt en de rest teruggeleverd aan het net.

De terugleververgoeding (circa € 0,215 in 2015) zal waarschijnlijk zijn gedaald in 2025. Analoog aan de situatie in Duitsland nu zou in Nederland in 2025 de terugleververgoeding zijn gezakt tot € 0,0934 per kWh.

De huidige jaarlijkse terugbetaling energiebelasting van € 377 zal verder zijn gedaald.

De NOM energienota in 2025

Wat is dan het effect op de energienota van onze NOM-woning? Met deze veronderstellingen stijgt de energienota voor deze NOM-woning van €

10 naar ongeveer € 1.356 per jaar in 2025. Vastrecht en regulerende energiebelasting zijn verdisconteerd. U leest het goed, € 1.356 per jaar, of wel € 113 per maand. Dat is volstrekt geen 'nul-op-de-meter' meer, maar bijna 3 tientjes per week!

Vragen en opmerkingen uit de zaal

Huren moeten beter passen bij de persoonlijke situatie. (Dit gebeurt nu ook met de nieuwe maatregel passend toewijzen, waarbij het inkomen en gezinssituatie bepaalt hoeveel huur je (kan) betalen.



Er zou meer aan energiebesparende maatregelen moeten worden gedaan. *In principe kan je als huurder liefst met je bure* een aanvraag doen bij Accolade voor zonnepanelen en andere isolerende maatregelen.

Vindt U dat Accolade huizen moet verkopen? *Geen goede zaak vinden de meeste omdat er al schaarste is.*

Huursombenadering

Gepresenteerd door Marianne Hilbolling consulente van de Woonbond en Bernard Woudt Voorzitter Huurdersvereniging Haskerland

Per 1 Januari 2017 gaat de nieuwe wet Doorstroming huurmarkt in. Er wordt een andere berekening gemaakt voor de nu nog soms grote verschillen in huren van huizen van de zelfde kwaliteit. Deze verschillen tussen zittende huurders en nieuwe huurders moeten kleiner worden. Het is niet meer inkomensafhankelijk. In 2017 krijgt niet iedereen dezelfde huurverhoging. De zittende huurder kan meer huurverhoging krijgen en de nieuwe (re) huurder kan een lagere huurverhoging verwachten. Dit gaat geleidelijk aan.

Een schematische uitleg staat op pagina 8

Ook deelden we een vragenformulier uit.

De uitkomst van het vragenformulier is in onderstaande punten beknopt omschreven.

- 1) Er zijn 2 belangstellenden voor ons bestuur, we gaan een afspraak met ze maken.
- 2) De meesten vinden de huursombenadering een goed plan. De afwijzing had vooral te maken met wel kijken naar de financiële situatie van huurders.
- 3) Wat zou U als huurder kunnen doen aan betaalbaar wonen? Zelf besparen op energie, zelf onderhoud, meer uitzoeken voor toeslagen/subsidie.

- 4) Accolade en betaalbaar wonen, Verlagen bedrijfslasten, duurzaamheid, isolatie, huren verlagen, meer betaalbare woningen.
- 5) Lage huren natuurlijk ook goed onderhoud.
- 6) De meeste mensen kennen de Huurdersvereniging Haskerland wel, alleen sommige jongeren niet en na deze avond vond men het wel duidelijker.
- 7) Meer zichtbaar HvH door bv. Nieuwsbrief, Jouster Courant, E-mail. Thema-avond
- 8) Versterken met achterban/huurders door thema-avond over recente ontwikkelingen, onderhoud tuinen en stegen.

Tot slot nog een aantal tips:

Aanvragen van toeslagen/subsidie Huurtoeslag of bijzondere bijstand kan men soms recht op hebben. Dat kun je met hulp aanvragen bij web-site Fryske Marren rekenhulp voor toeslagen of via Versus is een spreekuur in de Vrijloop. Via Miks kan men met een regelhulp formulieren invullen.

De verloting



Deze avond hebben we een verloting gedaan met 2 kratten levensmiddelen als prijs. Deze waren wel heel erg welkom!

Onderzoek huurverhoging



Het platform heeft in augustus 2015 een verkennend onderzoek uitgevoerd over 3 jaar huurverhoging. Dit om een beeld te krijgen hoe de betaalbaarheid wordt aangetast door de jaarlijkse huurverhogingen.

Immers ook uit het landelijk beeld wat blijkt uit de media is dat er steeds meer mensen moeilijkheden hebben met het betalen van hun vaste woonlasten zoals huur, gas, water, verzekeringen en zorgpremie.

Ook blijkt uit de cijfers dat de mutatieopslag, welke elke nieuwe huurder betaald bij zijn huur is gestegen van 35 euro naar 41 euro oftewel 16 % in drie jaar.

Huurverhoging 2016.

De huurverhoging voor 2016 wordt 0,6%. Dit echter onder protest van de gezamenlijke huurdersverenigingen welke vinden dat 0% genoeg is. Dit omdat Accolade het ook niet aannemelijk kan maken deze 0,6 % nodig te hebben om de bedrijfsvoering staande te houden of anders rode cijfers moet schrijven.

Verbouw en renovatie Dr Wumkesstraat.

De jongerenwoningen aan de Dr Wumkesstraat zijn opgeleverd en voorzien van een nieuw fris verfje waar sommige buurtbewoners even aan moesten wennen.

Nu ook de tuinen zijn ingericht zijn de huurders tevreden met hun woning en omgeving.

Raad van commissarissen.

Het Platform is gevraagd voor de komende zittingsjaren weer iemand te zoeken voor de Raad van Commissarissen waarvoor een procedure is opgezet om aan dit verzoek te voldoen.

Onze voorkeur gaat ook deze keer weer uit naar een vrouw die aan de gestelde eisen voldoet

Huurvoorwaarden.

Bij een huurhuis horen ook huurvoorwaarden waarin de rechten en plichten staan benoemd voor de huurder en verhuurder.

Deze behoefte aanpassing zodat er nieuwe voor

waarden ter discussie waren voorgelegd aan het platform welke deze van diverse opmerkingen heeft voorzien. Een gedeelte van deze opmerkingen zijn overgenomen en een gedeelte weerlegd.

Platform of koepel.

We zijn nog bezig vanwege de professionalisering vraag van o.a Accolade het bestaande samenwerkingsverband als platform op een andere manier vorm te geven zodat er op gelijkwaardig niveau met elkaar gecommuniceerd kan worden.

Er moeten nu keuzes gemaakt worden over de vraag of er niet voor een heel andere organisatievorm moet worden gekozen.

Doel is om deze aan het eind van het jaar te kunnen presenteren.

Prestatieafspraken.

De lokale prestatieafspraken 2014-2018 welke worden gemaakt tussen de Gemeente en Accolade en nu ook de Huurdersvereniging worden in het kader van o.a de gemeentelijke Woonvisie afgestemd op de lokale woningbehoefte in de Fryske Marren.

Dit wordt weer vertaald in elk jaar een jaarschijf waarin de renovatie en herstructurerings plannen moeten zijn beschreven. Ook de andere huurdersverenigingen en verhuurders uit Lemmer en Balk die werkzaam zijn in de gemeente doen hieraan mee.

Wij laten ons in deze adviseren en begeleiden door Dhr Frans de Bruin.

Woonbond.

Nadat eerst de aparte huurdersverenigingen het lidmaatschap hebben opgezegd en als Platform weer lid zijn geworden is na 2 jaar het lidmaatschap van de Woonbond weer opgezegd omdat de meerwaarde hiervan niet gelijk stond met het hoge lidmaatschapsgeld wat hiervoor betaald moest worden.

Cursussen e.d die aangeboden werden moesten ook apart worden betaald.



(Redactie. Inmiddels zijn we wel weer lid van de woonbond naar alle tevredenheid en trekken gezamenlijk met elkaar op)

Taconis.

Een van de appartementencomplexen waar een bewonerscommissie vanaf het begin goed functioneert is Taconis.



Hier wordt elk jaar een bewonersavond georganiseerd welke door de meeste bewoners trouw wordt bezocht. De dingen en probleempjes die er soms spelen in een complex waarin meerdere bewoners het naar hun zin moeten hebben worden onder het genot van een bakje koffie besproken.

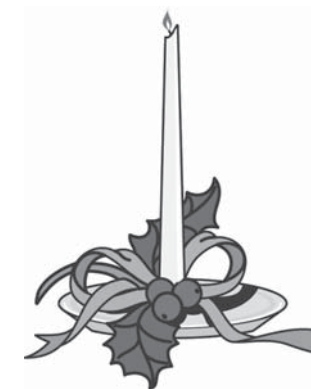
Iedereen krijgt daar de gelegenheid zijn ervaringen te delen en zijn zegje te zeggen. Wij als huurdersvereniging ondersteunen deze bewonerscommissie in raad en financiën om het mogelijk te maken.



Energieprestatie-vergoeding voor nom-woning

Bron, redactie in Bouwpraktijk

Verhuurders die hun woningen tot een (bijna) nul-op-de-meter woning renoveren, mogen sinds 1 september een energieprestatievergoeding van hun huurders vragen. Bij zo'n woning worden energiebesparende maatregelen gecombineerd met energieopwekkende voorzieningen, zoals zonnepanelen, zonneboilers of warmtepompen. Via de energieprestatievergoeding kan de verhuurder de forse investeringen in de huurwoning terugverdienen. Over de hoogte van de vergoeding moeten de verhuurder en de huurder het eens worden.



Minister Blok en Corporaties rollebollend over straat.

Een normaal mens weet haast niet meer wat ie moet geloven als ie de krant openslaat. Minister Blok vindt dat de corporaties maar eens moeten beginnen met hun geld te investeren in nieuwbouw en verduurzaming van hun woningbestand. Landelijk liggen immers de nieuwbouwprojecten duizenden huizen achter op het schema en daarvoor zijn de wachttijden voor starters en andere woningzoekenden al redelijk frustrerend. Immers ook de statushouders willen graag een huurwoning, waar in de meerjaren nieuwbouwplannen helemaal geen rekenschap mee is gehouden. Twee tot drie jaar wachten en in de Randstad rond de tien jaar zijn geen uitzonderingen.

Dus niet oppotten maar uitgeven de miljoenen en miljarden die in de spaarpot zitten.

Ook de uitgaven van b.v de Verhuurdersheffing die door de corporaties moet worden opgebracht wordt toch weer verrekend via een huurverhoging met de huurders.

Voor het beter functioneren van de sociale woningmarkt gaan ook al stemmen op de samenwerkingen en samengaan van verhuurders ongedaan te maken en maar weer terug naar kleinere verhuurders en daardoor de huurders meer te betrekken bij het besturen.

O ja nog even dit...bij het lezen van de verantwoording van de verhuurde en toegewezen woningen op de Accolade site op 7-12-2016 bleek dat van de 37 mutaties er gemiddeld 11 reacties per woning waren binnengekomen met een gemiddelde wachttijd van 2,97 jaar.