



WOON Algemene huurdersvereniging
Postbus 27 9300 AA Roden

Nieuwsbrief december 2010



Woningen Haren, ruim 80 jaar oud en gerenoveerd.

Gewoon goed wonen is uw recht!

Woon is lid van  **WOONBOND**

Inhoud van deze nieuwsbrief

	Pagina
- Van de bestuurstafel	4
- Het stokje	5
- Project Scheepstraschool in Roden	6
- Andere manieren van participatie	7
- Fonds Klein Onderhoud	10
- Overleggen	12
- Overleg Woonborg – Woon	15
- Huren	18
- Voor wie bouw je (deel 1)	21
- Tweedekansbeleid	22
- Huurtoeslag	23
- Huren bij huurderswisseling sterk omhoog	24
- Leefbaarheidsfonds Woonborg	26
- Jubileum	28
- Dicht bij huis en Ot en Sien	29
- Overzicht adressen	32

Van de bestuurstafel

Dit is alweer de laatste nieuwsbrief van dit jaar. Het is nog te vroeg om terug te blikken, dat komt in het exemplaar dat na de jaarvergadering met de leden verschijnt. Vast staat wel dat er dit jaar veel veranderd is. Het ministerie van Volkshuisvesting bijvoorbeeld is opgeheven! Deze regering ziet kennelijk de volkshuisvesting - voor het eerst sinds de Tweede Wereldoorlog niet meer als een beleidsprioriteit. Verder hebben Rijk en gemeenten zich gestort op wat zij zien als de pot met goud onderaan de regenboog, het bezit van de woningcorporaties. Door woningcorporaties aan te slaan voor de vennootschapsbelasting, de Vogelaarheffing en straks voor de bezuinigingen wordt zodanig in de kas van corporaties gegrepen dat wij als huurders daar last van krijgen in de vorm van hogere huren, minder onderhoud, uitstel en soms afstel van nieuwbouwprojecten. Als bestuur van AH Woon proberen wij in deze moeilijke tijden uw belangen zo goed mogelijk te vertegenwoordigen. U vindt daarover meer in dit nummer.



Kijk ook eens op onze website: www.ahwoon.info

Het stokje

Wie bent u? Ik ben Dik Niewold.

Waar woont u? Ik woon in Haren

Wat doet u in het dagelijks leven?
Ik ben gepensioneerd.

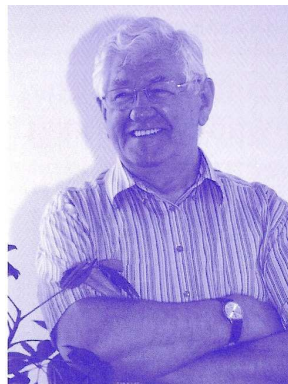
Wat is uw relatie met AH Woon?
Ik ben lid van Woon en ik ben een poosje adviseur geweest van Woon.

Hebt u regelmatig contact met iemand van AH Woon? Ja.

Wat vindt u van AH Woon? Hoewel ze vreselijk hun best doen, is Woon er nog niet in geslaagd een belangenorganisatie te zijn voor alle huurders van Woonborg. Bij mij is het begonnen in 1974, de toenmalige Stichting Harener Woningbouw (SHW) schreef alle huurders aan met de vraag of wij ons salaris even op wilden geven, zodat zij konden bepalen of wij ook te goedkoop woonden.

Dat was de start om een Huurdersvereniging in Haren op te richten. Begin 1974 heeft de SHW een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Vries, Zuidlaren, Anloo en Eelde. De laatste is al vrij snel daarna weer afgehaakt. Ik ben nog steeds actief met de belangen van huurders. En ik probeer de huurders van de aanleunwoningen te organiseren.

Wie neemt het “stokje” over van Dik Niewold? Aanmelden kan via secretariaat.ahwoon@gmail.com.



Project Scheepstraschool in Roden

Onlangs werd het regiobestuur van de huurdersvereniging Woon in de gelegenheid gesteld een bijzonder nieuw project in Roden te bezichtigen. Aan de Schoolstraat in Roden wordt op dit moment hard gewerkt door de gemeente Noordenveld om de oude Scheepstraschool (vernoemd naar Hindericus Scheepstra, schrijver van o.a. 'Ot en Sien') te renoveren. Woonborg koopt na de renovatie dit gebouw en het wordt verder aangepast voor de nieuwe huurder Promens Care. Achter het gebouw verrijzen ook nog 25 appartementen.

In het schoolgebouw worden voor de cliënten van Promens Care lokalen ingericht als sociaal café, een intern reisbureau en een bureau Werxat met als doelstelling cliënten voor te bereiden op de arbeidsmarkt. Ook is er een ruimte ingericht als werkplaats voor technische handvaardigheden (opknappen van fietsen en oppimpen van meubels).

De 25 appartementen achter het schoolgebouw zijn straks bestemd voor cliënten van Promens Care, in dit geval bewoners van het Geerties Hoes aan de Doornakkers. De bewoners hebben behoefte aan een prikkelarme omgeving, maar tegelijk is er wel veel contact met de winkelvoorzieningen nodig om de zelfstandigheid te vergroten.

In het schoolgebouw wordt ook een klein museum - het Scheepstra Kabinet - over de historie van Hindericus Scheepstra ingericht. Promens Care en de Stichting de Oude Scheepstraschool werken hierin nauw samen.

Naar verwachting zal Woonborg per januari 2011 het gebouw overnemen en het verder geschikt maken voor Promens Care. De verwachting is dat Woonborg in het najaar van 2011 met de ver- en nieuwbouw kan starten.

Andere manieren van participatie

De besturen van huurdersverenigingen zijn aan het verouderen. Het blijkt moeilijk om huurders in deze tijd actief te betrekken bij het werk van de vereniging. Om voldoende en goed contact te hebben met de achterban van huurders zoeken verenigingsbesturen zelf, maar ook in het verband van de Woonbond, naar mogelijkheden om huurders te betrekken bij het verdedigen van het huurdersbelang.

Dat dit in deze tijd nodig is blijkt wel uit de artikelen elders in dit blad, uit de kranten en uit actualiteitenprogramma's op radio en televisie. Ook wij maken ons zorgen over een goede informatieuitwisseling met onze leden.

Dit jaar heeft de vereniging het initiatief genomen voor het houden van een enquête onder de leden en niet-leden van de huurders die te maken krijgen met groot onderhoud aan hun woning. Over de aard van het onderhoud, de planning en mogelijke vergoedingen voor het ongerief vindt al periodiek overleg plaats met Woonborg. Maar het leek ons goed om via een enquête bewoners te vragen naar zaken als de onderhoudssituatie en zaken die voor de leefbaarheid in de wijk van belang zijn. Van de enquête werd goed gebruikgemaakt: ruim veertig procent van de formulieren zijn ingevuld teruggekomen.

We hebben avonden georganiseerd om de resultaten van de enquête terug te koppelen. De belangstelling daarvoor in Haren, Tynaarlo en Aa en Hunze was minimaal of nog minder. Het lijkt erop dat de huurder denkt: 'ik heb gezegd wat ze wilden weten en daar moeten ze het maar mee doen' Op zich is dat een begrijpelijk standpunt. Men beschouwt het lidmaatschap als een soort verzekering voor de situatie dat er dingen fout gaan of dreigen te gaan in de relatie met de verhuurder. Dat is een verstandige gedachte: als er geen problemen zijn is er niets aan de hand en als er problemen zijn, zoek ik contact met mijn huurdersorganisatie want daar zijn zij voor en daarom ben ik lid. Over de opkomst zijn wij wel teleurgesteld. Niet alleen vanwege de tijd en de energie die aan de voorbereiding van deze avonden besteed zijn maar ook omdat het een goede gelegenheid was om elkaar van weerskanten te informeren over zaken die voor u als huurder van belang zijn.

Om als huurdersorganisatie toch te weten wat er speelt, moeten we wel geïnformeerd worden, zodat we in het overleg met Woonborg uw belang goed kunnen vertegenwoordigen.

Wij zouden daarvoor een uitgebreider gebruik willen gaan maken van onze website door daar een weblog aan toe te voegen. Voor elke regio één: Aa en Hunze, Tynaarlo, Noordenveld en Haren.

Daarover in de volgende nieuwsbrief meer.

Verder willen we gaan werken met een netwerk van contactpersonen. Wij zullen deze contactpersonen enkele keren per jaar in een gezellige “aangeklede” bijeenkomst informeren over alles wat er speelt in de relatie met Woonborg. In ruil daarvoor kan de contactpersoon in haar of zijn buurt buurtbewoners informeren en helpen bij het contact met Woon als het nodig mocht zijn.

De namen van de contactpersonen komen dan op de website van Woon. Als het u wat lijkt om zo’n contactpersoon te zijn, laat dat dan even weten via mail: secretariaat.ahwoon@gmail.com of telefonisch via 0516 422469. Het lijkt ons geen enkel probleem dat u behalve contactpersoon voor Woon ook lid bent van een wijk- buurt- of dorpsvereniging.

Een contactpersoon hoeft niet per se lid te zijn van de huurdersvereniging (dat kan altijd nog).

Misschien is het goed om te weten dat Woonborg elk jaar een bijeenkomst organiseert voor bestuursleden en contactpersonen van de huurdersverenigingen om hen te bedanken voor hun inzet.

Laat uw stem horen via de huurdersvereniging!

Onderstaand artikel is een gedeeltelijke weergave van een artikel dat in opdracht van de Woonbond is geschreven.

Wat doet een huurdersvereniging eigenlijk?

Een huurdersvereniging overlegt met verhuurders en gemeenten over de inrichting van dorp of wijk, of er meer woningen moeten komen en zo ja waar, over de jaarlijkse huurverhoging, het veranderen van het huurcontract, en nog vele andere zaken.

Als een verhuurder of corporatie iets wil wijzigen, mag dat niet zomaar zonder te luisteren naar wat u te zeggen hebt. Via een huurdersvereniging kunt u uw stem laten horen.

Een huurdersvereniging bemiddelt ook als er moeilijkheden zijn met de verhuurder, of als bijvoorbeeld een reparatie te lang uitblijft. De huurdersvereniging is geen klachtenbureau, maar leden kunnen er met hun vragen, ideeën of (collectieve) klachten altijd terecht. Bij zwaarwegende conflicten schakelt de huurdersvereniging de hulp in van de Huurcommissie, een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen de huurder en de verhuurder over onderhoud, huurprijs en de servicekosten van huurwoningen.

Veel huurdersorganisaties zijn lid van de Nederlandse Woonbond. De Woonbond onderhandelt als stem van hurend Nederland met de minister van – nu Binnenlandse Zaken, minister mr. Piet Hein Donner en komt op voor betaalbare huren en goede woningen in leefbare, veilige wijken en sterke huurdersorganisaties.

Fonds Klein Onderhoud

Voor reparatie van een niet goed functionerend of kapot onderdeel aan of in uw woning kon u tot nu toe Woonborg bellen. Ook als het reparatie of onderhoud betrof van enkele in het 'Besluit kleine herstellingen' genoemde zaken. De reparatie werd zonder verdere kosten voor u verricht. Ook al gaat het om onderhoud waarvoor de huurder zelf verantwoordelijk is. In de Algemene Huurvoorwaarden, artikel 8, staat voor welk onderhoud de huurder zelf verantwoordelijk is.

Wat onder kleine herstellingen begrepen wordt, staat vermeld in de wettelijke regeling *Besluit kleine herstellingen*.

De economische situatie veroorzaakte dat het voor Woonborg niet langer verantwoord is deze kleine herstellingen uit te voeren zonder kosten daarvoor in rekening te brengen. In het *Woonblad*, najaar 2010, van Woonborg dat u recentelijk in de bus hebt gekregen, hebt u ook al over de introductie van dit fonds kunnen lezen en is het een en ander van het FKO al toegelicht.

Het FKO is dus niet uit de lucht komen vallen, Er is door beide partijen - Woonborg en AH Woon - lang en breed over nagedacht, overlegd en er is veel op papier gezet en in de computer geschreven voor het zover was dat Woon advies kon uitbrengen en ermee instemmen. Er zijn heel wat uren gaan zitten in het totstandkomingsproces.

Er is uitvoerig gediscussieerd over de aanleiding, de inhoud, de bijdrage die ervoor gevraagd kan worden en de documentatie die er bijhoort. Leidraad in de gesprekken waren redelijkheid inzake de opzet, de inhoud en de kosten van het fonds en duidelijkheid voor de huurder

Het FKO gaat 1 januari 2011 in. Om deelnemer te worden is het nodig het aanmeldingsformulier in te vullen.

De maandelijkse bijdrage voor het fonds staat los van de kale huur. Uw bijdrage telt dus niet mee voor de berekening van de jaarlijkse huurverhoging. Deze bijdragen worden uitsluitend voor het FKO aangewend. Anders gezegd, uw bijdrage komt niet terecht in de pot 'Algemene middelen'. Wat u voor uw

bijdrage terugkrijgt, is het gemak dat u niet zelf aan het sleutelen hoeft of iemand anders ervoor moet vragen maar dat u ervan verzekerd bent dat het onderhoud op tijd voor u gedaan wordt.

De uitgebreide documentatie die u intussen van Woonborg hebt gekregen, bestaat uit:

- de aanbiedingsbrief
- de Voorwaarden Fonds Klein Onderhoud
- lijst van werkzaamheden die onder het FKO vallen
- antwoordformulier met antwoordenvelop.

Er worden geen instapkosten in rekening gebracht. Voor huurders die in eerste instantie niet wensen deel te nemen aan het fonds maar later alsnog willen deelnemen, geldt echter dat er een inspectie uitgevoerd wordt om mogelijk achterstallig onderhoud te inventariseren. Voor zover het achterstallig onderhoud is dat in het Besluit is vermeld (dus voor rekening van de huurder is), wordt er een offerte van de werkzaamheden opgesteld. Na betaling van deze kosten wordt deze huurder dan ook geregistreerd als lid van het FKO.

Tot slot drie willekeurige voorbeelden van wat onder een kleine herstelling valt die door Woonborg worden uitgevoerd als u lid bent van het FKO:

1. Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren, het smeren en gangbaar houden ervan.
2. Brandmelders, het vervangen van de batterijen.
3. Toiletpot vastzetten.

Hebt u na de brief met de bijlagen van Woonborg nog vragen dan kunt u daarvoor vanzelfsprekend contact met Woonborg opnemen.

Overleggen

Driehoeksoverleg en overleg met andere partijen

Als er verschillende belangen in het spel zijn en verschillende spelers in het veld staan, is het verstandig, en eigenlijk ook logisch maar niet altijd vanzelfsprekend, dat alle partijen met elkaar overleggen. Zo raakt men op de hoogte van elkaars inzichten en wensen en van de beperkingen en vereisten waaraan voldaan moet worden. Overleggen dus om tot een goed proces of product te komen.

Over twee van dit soort opverleggen gaat deze bijdrage:

- overleg van AH Woon met de gemeente;
- overleg van AH Woon met andere belangengroeperingen.

Driehoeksoverleg.

Driehoeksoverleg, dat is een overleg tussen Woonborg, de gemeente en AH Woon. Wat is er voor driehoeksoverleg nodig?

1^{ste} Drie gesprekspartners.

2^e Onderwerpen.

3^e Genoeg bestuursleden.

ad 1. Drie gesprekspartners.

De gesprekspartners zijn de gemeente (wethouder), Woonborg (directie) en AH Woon (leden van het algemeen bestuur).

Het overheidsbeleid, dus ook het gemeentelijke beleid, is rechtstreeks van invloed op de volkshuisvesting en als gevolg daarvan ook op de belangen van de huurders van Woonborg.

Zowel Woonborg als de huurder ondervindt op de een of andere wijze de gevolgen van het overheidsbeleid aan den lijve. Bij Woonborg raakt het het investeringsbeleid en bij de huurder het bestedingsvermogen doordat de woonlasten stijgen. Twee woorden voor in feite hetzelfde, al is de schaalgrootte verschillend.

ad 2. Onderwerpen.

Onderwerpen zijn er wel. Het lokale woonbeleid, energiebesparing, duurzaam bouwen, de woonlasten, herstructurerings- en wijkvernieuwingsplannen.

En waar het vooral om gaat is zeggenschap te kunnen hebben. Invalshoeken te kunnen laten zien die anders wellicht niet ter sprake zouden komen of onderbelicht zouden blijven. Dit zou kunnen bij het maken van de woonvisie, bij de prestatieafspraken, meerjarenontwikkelingsprogramma's en de wijkaanpak. Per gemeente zijn er natuurlijk verschillen.

Woonborg en de gemeente overleggen over de prestatieafspraken, het zou goed zijn als de huurdersvertegenwoordigingen ook het recht krijgen aan dit overleg deel te nemen.

ad 3. Genoeg bestuursleden.

Woon had enkele jaren geleden wel driehoeksoverleg met gemeente Noordenveld maar daar is op een zeker moment de klad ingekomen en er kwam een eind aan. Wij willen het overleg nieuw leven inblazen. Er moet een goede structuur voor komen zodat het overleg niet min of meer vrijblijvend is en afhangt van een toevalligheid om ergens over te vergaderen.

In de gemeenten Aa en Hunze en Tynaarlo hebben wij nog geen driehoeksoverleg kunnen hebben. Het ontbreekt Woon in die gemeenten aan bestuursleden om mogelijkheden voor het overleg te hebben.

Ook in Haren kwam het er nog niet van. In november heeft Woon op uitnodiging van de wethouder van Haren een gesprek. Dan zal het driehoeksoverleg ongetwijfeld ter sprake komen.

Gelukkig is Woon in Haren in de persoon van bestuurslid Luuk de Jonge vertegenwoordigt. Luuk is regiovoorzitter van Haren maar er ontbreken nog een paar huurders die hem kunnen steunen om gezamenlijk dat wat voor de huurders in Haren van belang is, op te pakken.

Overleg met andere partijen i.v.m. gedeelde belangen.

Er valt ook aan ander overleg te denken want de ontwikkelingen staan niet stil. In Roden bijvoorbeeld is een structuur van wijkverenigingen. Zij zijn gesprekspartner van de gemeente. Hier zit een zekere overlapping in van aandachtsgebied.

Aanpassingen in de woning

Een voorbeeld waaruit de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van de diverse partijen blijkt, is het volgende.

De bewoner moet zich in en rondom de woning kunnen verplaatsen en normaal gebruik kunnen maken van de woonruimte. Het is hier dat de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) om de hoek komt kijken. Het gaat erom of de woning eventueel geschikt te maken is voor het aanbrengen van intramurale voorzieningen (bijv. een traplift).

Woonomgeving

Hetzelfde geldt voor de woonomgeving. Zowel binnen als buiten de woning. Vanuit de wetgeving (BBSH = Besluit beheer sociale huursector) heeft een huurdersvereniging daar ook mee te maken.

Voor het verbeteren van de leefbaarheid is immers een samenhangende aanpak nodig waarin bewoners en instanties samenwerken. De eerste verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente. De woningcorporaties moeten op grond van de BBSH bijdragen aan de leefbaarheid van de buurten en wijken waarin hun woningen staan.

Gespikkelde wijken

En dan is er nog het fenomeen dat gespikkelde wijken genoemd wordt. Een buurt of wijk die voorheen uit huurwoningen bestond maar door de verkoop van huurwoningen een gemengde koop-huurbuurt is geworden. De belangen van huurders en eigenaren kunnen soms eender zijn, echter voor het bewaken en bevorderen ervan zijn zij aangewezen op verschillende instanties. Het is dan beter mét elkaar dan naast elkaar op te trekken en dus het overlegcircuit te bewandelen.

Tot slot, de inbreng van de individuele bewoner mag niet onderschat worden, of hij of zij nu in georganiseerd verband betrokken is of afzonderlijk aandacht aan de directe omgeving van zichzelf en omwonenden besteedt.

Overleg Woonborg – AH Woon

AH Woon en Woonborg hebben veelvuldig contact met elkaar. Soms kan met een telefonisch contact volstaan worden maar voor veel onderwerpen is vaker en uitgebreider overleg nodig. Dan gaat ‘contact’ over in ‘overleg’.

In plaats verslag te doen van de details van de hierna genoemde onderwerpen, kozen we ervoor het overlegproces tussen Woonborg en Woon in beeld te brengen.

‘Overleg’ is in de praktijk gereserveerd voor gesprekken over beleidsonderwerpen.

De overlegstructuur bestaat uit overleg op bestuurlijk niveau, twee keer per jaar, en overleg op beleidsniveau, elke maand.

Bij bestuurlijk overleg gaat het over Woonborg op zich terwijl bij het overleg op beleidsniveau de processen, plannen, regelingen, overeenkomsten en de door de overheden opgelegde besluiten besproken worden.

Het overleg is het podium voor het elkaar bijpraten en op de hoogte brengen van wat van belang geacht wordt, uitleg geven, ervaringen uitwisselen, wensen uiten, beperkingen vernemen en voornemens uitwerken en bijstellen.

Woonborg verneemt van huurderszijde hoe het beleid en de uitvoering door de huurder ervaren wordt en welke woonwensen er zijn. Woon krijgt van Woonborg informatie en uitleg over datgene wat met de hierna opgesomde onderwerpen te maken heeft. Het overleg vindt plaats in een goede verstandhouding en met begrip voor elkaars situatie; wat overigens wederzijdse duidelijkheid niet in de weg staat.

Een flink aantal voorbeelden van de onderwerpen waarover van gedachten gewisseld wordt, zijn.

- onderhoudsbeleid
- energiebeleidsplan
- klachtenregistratie

- SWB (Strategisch woonbeleid)
- onderhoudsplannen en verbeteringsprojecten
- verkoop van woningen
- het Fonds Klein Onderhoud (FKO) (zie elders in de nieuwsbrief)
- evaluatie van het Sociaal Plan Wijkontwikkeling
- evaluatie van het Sociaal Plan bij onderhoudsprojecten
- begroting
- jaarverslag
- adviesaanvragen

Een kenmerk bij al deze onderwerpen is:

Bij geen van de onderwerpen wordt het belang van de huurder vergeten, integendeel.

Zijn we nooit eens uitvergaderd?

Bijna geen enkel onderwerp is een eenmalige gebeurtenis. En als het ogenschijnlijk een opzichzelfstaand onderwerp is, komt zo'n onderwerp meestal het volgende jaar weer aan bod.

Hetzij dat het jaarlijks terugkerende onderwerpen zijn (jaarverslag en begroting bijvoorbeeld), hetzij dat de onderwerpen regelmatig geëvalueerd en bijgesteld moeten worden. Er moet rekening gehouden worden met maatschappelijke en technische ontwikkelingen en de politieke bemoeiing.

Een paar voorbeelden van de externe invloeden zijn niet onbekend: vergrijzing, toename van eenoudergezinnen en eenpersoonshuishoudens (de gezinsverdunding), de noodzaak van energiebesparing en het opwaarderen van het energielabel van elke woning.

En alle terreinen rakend is de 'vraag' van de overheid om geld van de corporaties en de huurders. Van Brussel de Europese regels inzake de toewijzing van sociale huurwoningen per 1 januari 2011. Namelijk dat sociale huurwoningen (huur tot € 648,-) nog vrijwel uitsluitend aan huishoudens met een inkomen onder € 33.000 euro mogen worden toegewezen.

Deze Haagse en Brusselse regelgevingen zijn zeer ongunstig voor de huursector terwijl de koopsector (hypotheekafrek) met rust gelaten wordt.

In een aparte bijdrage in deze nieuwsbrief kunt u lezen over de gevolgen van het overheidsbeleid op de volkshuisvesting en daarmee ook op Woonborg en op de woonlasten van de huurders.

De onderwerpen waarover wij overleg hebben, zijn dus geen losse elementen van de agenda, er is een onderling verband en afhankelijkheid. Er moet rekening gehouden worden met wat in andere beleidsstukken staat en met de wetenschap dat de financiële bomen niet tot in de hemel groeien.

Het is eigenlijk niet anders dan wanneer u op reis gaat via Schiphol. Dan stemt u het voortraject tot Schiphol af op de vertrektijd van het vliegtuig. En bovendien houdt u uw budget in de gaten.

Bij veel van de onderwerpen gaat het om het uitbrengen van advies, gevraagd of ongevraagd, door Woon. Daar is overleg voor nodig want zonder inzicht in het onderwerp zelf en in de verwevenheid met andere onderwerpen kan geen gefundeerd advies afgegeven worden.

Tot slot, uiteindelijk is het de bedoeling dat het resultaat van het overleg zijn beslag vindt in de praktijk.

XXX

‘Denken dat de wereld bij de grens van de eigen gemeente of regio ophoudt, en het Europese perspectief vergeten. Dat zal nimmer tot iets leiden.’

*Duco Stadig, voorzitter van de Vereniging Deltametropool, in Ymere werkt.
Bron: aedes-magazine 21/2010*

XXX

Huren

Corporaties willen de huren komende jaren fors verhogen.

Dit blijkt uit een onderzoek van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA). En dat terwijl uit Europees onderzoek blijkt dat de woonlasten van de Nederlandse huurders al tot de hoogste van Europa horen.

Er moet wel onderscheid gemaakt worden tussen de grootste en de kleinere corporaties.

Om het lezen te vergemakkelijken geven we eerst uitleg over de in dit artikel voorkomende begrippen..

Het begrip *huurharmonisatie*

Woningcorporaties kunnen de huur verhogen als zij een leeggekomen woning toewijzen aan een nieuwe huurder. Deze ‘huurharmonisatie’ is aan regels gebonden.

Verhuurders hebben wettelijk de mogelijkheid de huur bij het vrijkomen van een woning (mutatie) te verhogen. De nieuwe bewoner betaalt dan een hogere huur.

Uiteraard mag de huur niet hoger worden dan de *maximale huur*, zoals die wordt bepaald op basis van het *woningwaarderingsstelsel*.

Veel corporaties hanteren bij huurharmonisatie een zogeheten ‘*streefhuurniveau*’.

Het begrip *maximale huur(prijs)*

De maximale huurprijs van een zelfstandige woning of serviceflat is afhankelijk van de kwaliteit van de woonruimte. De kwaliteit wordt bepaald met het woningwaarderingsstelsel (WWS), ook wel puntensysteem genoemd.

Het begrip *woningwaarderingsstelsel*

Met dit systeem wordt de kwaliteit van de woning uitgedrukt in een aantal punten en is na te gaan of de hoogte van de huurprijs redelijk is.

De oppervlakten en de voorzieningen van de woning worden uitgedrukt in punten. Bij het totale aantal punten hoort een maximumhuur. Hoe hoger de kwaliteit is, des te meer punten een woning krijgt. Op basis van deze puntentelling wordt de maximale huurprijs berekend.

Het begrip *streefhuur*

Dit is het gewenste huurniveau voor een woning, gedifferentieerd naar verschillende woningcategorieën.

De streefhuur wordt uitgedrukt in een percentage van de maximaal redelijke huurprijs.

XXXXX

De huurprijs in Nederland ligt gemiddeld op 71,9 procent van de maximaal toegestane huur. Voor Drenthe is het 61 procent.

Het streven van de corporaties is om de huren, na bewonerswisseling (mutatie), de komende jaren met 14 procent te verhogen tot gemiddeld 81,8 procent.

De Woonbond is geschrokken van de uitkomst en pleit voor meer grip op het huur(harmonisatie)beleid.

De grootste corporaties (met meer dan 20.000 woningen) willen de huren het meest verhogen, namelijk met gemiddeld 17,3 procent.

De kleinere corporaties (tot 1000 woningen) stellen zich veel bescheidener op. Bij hen gaat om gemiddeld 7,4 procent.

Het in één keer verhogen naar de streefhuur bevordert niet de doorstroming naar een woning met een hogere huur. Dan blijft men liever langer in de huidige woning. Het verhogen van de huur verslechtert op die manier de toegankelijkheid van betaalbare huurwoningen voor de doelgroep.

De argumenten om de huren zo te verhogen zijn onder andere dat er geld nodig is voor investeringen. Voor enkele corporaties geldt dat de rek wat de streefhuren er uit is.

Het onrechtvaardige van deze korting is, dat bij overschrijdingen van de begroting van het ministerie door toename van de hypotheekrenteaftrek, dit niet verhaald wordt op de huiseigenaar.

Verdere korting op de huurtoeslag.

Meestal klinkt korting krijgen goed in de oren. Bij korting op de huurtoeslag werkt het helaas andersom. Daar betekent het dat er minder huurtoeslag ontvangen wordt.

De korting op de huurtoeslag liep jaarlijks op tot een bedrag van € 17,05 in 2007.

Nu komt de volgende korting in 2011 en 2012.

Tot en met 2015 wordt elk jaar op de huurtoeslag gekort.

De korting, onder voorbehoud, is ongeveer € 0,77 per maand voor 2011, en dan per jaar oplopend tot in 2015 uiteindelijk ongeveer € 15,- op de huurtoeslag bezuinigd is.

Deze ingrepen - de verhoging bij mutatie en de korting op de huurtoeslag - treffen niet alle huurders maar wel de huurders die naar een andere corporatiewoning verhuizen of de huurders die huurtoeslag ontvangen. Voor de ontvangers van huurtoeslag lijken het in het begin ogenschijnlijk kleine bedragen, maar we moeten bedenken dat het niet de eerste korting is en dat de bedragen maal 12 maanden gezien moeten worden.

Als het gezegde dat alle beetjes helpen opgaat, gaat het ook omgekeerd op: alle beetjes eraf merkt de getroffene ook.

En dan is er nog de heffing van de regering van € 70 miljoen om bij te dragen aan de huurtoeslag. De corporaties worden geacht dit bedrag op te brengen. Dit geld kan door de corporaties dus niet meer besteed worden aan onderhoud en energiemaatregelen.

Voor wie bouw je (deel 1)

Krimp, aanpassing strategisch woonbeleid, voor wie bouw je (deel 1)

Na de Tweede Wereldoorlog is er een periode aangebroken met een stijgend aantal geboorten. Deze periode is begonnen in 1946. De eersten van deze geboortegolf gaan in 2011 met pensioen. Het aantal geboorten is in de jaren vanaf 1946 tot ongeveer 1970 jaarlijks hoger geworden. Na 1975 is het aantal geboorten per jaar op een lager niveau stabiel geworden. Dat betekent dat er minder jaarlijkse groei in de huisvesting nodig is, te beginnen ongeveer 30 jaar later, vanaf 2005 dus. Het aantal immigranten niet meegerekend.

Tussen pakweg 1960 en nu is in de huisvesting van deze babyboomers en hun kinderen en kleinkinderen voorzien.

De mensen van de geboortegolf die duurde van 1946 tot ongeveer 1970 gaan de komende 25 jaar met pensioen, elk jaar een jaarportie. Als al deze babyboomers in een woning willen of moeten wonen die aangepast is aan de lichamelijke achteruitgang van bejaarden moeten er heel veel aangepaste woningen komen. Hoewel er wachtlijsten zijn voor huurwoningen zijn er niet voor alle huurwoningen wachtlijsten. Dat betekent dat er woningen overbodig worden: bij geen belangstelling volgt sloop.

Om de gevolgen van de krimpende groei vanaf ongeveer 2005 (krimp die kort gezegd het gevolg is van de introductie van **de pil**) op te vangen gaan dorpen, steden en gemeenten met elkaar de concurrentie aan om de jeugd vast te houden.

De bevolkingsstatistieken van de omgeving van de stad Groningen laten zien dat de jongeren in de leeftijd van na de middelbare school tot in de dertig jaar vooral naar Groningen vertrekken omdat daar een concentratie van opleidingen zit. In de leeftijdsgroepen van na de 30 jaar neemt de bevolking in de omgeving van Groningen en ook Noord-Drenthe weer toe.

Maar doordat het aantal 20-jarigen door het lagere aantal geboorten na 1970 rond 1990 minder groeide, nam de concurrentie tussen de hogere scholen en de universiteiten toe. Iedereen wilde voorkomen dat de school moest krimpen.

Nu, weer twintig jaar later, begint diezelfde krimp zich te laten zien op de arbeidsmarkt: Nu even niet vanwege de crisis, maar er gaan de komende 30 jaren meer babyboomers met pensioen dan er jongeren van school zullen komen.

Dat dit gevolgen heeft voor de huisvesting in onze regio is duidelijk. Dat Woonborg als grote huisvester in deze regio daarmee rekening moet gaan houden ook. In de volgende Woon daarover meer.

Tweedekansbeleid

Er zijn voor een verhuurder goede huurders en minder goede huurders. Goede huurders vragen geen aandacht, minder goede huurders meer.

Huurachterstanden, ruzies binnen het gezin, burenruzies, lawaaioverlast, allemaal zaken waar een verhuurder mee te maken krijgt.

Woonborg heeft daar ook mee te maken. Om te zorgen dat deze problemen zo goed mogelijk worden opgelost, heeft Woonborg afspraken gemaakt met buurtwerk, opbouwwerk, schuldhulpverleners, gemeenten en instellingen als de GGZ.

De manier waarop Woonborg omgaat met deze problemen is vastgelegd in de nota *Tweedekansbeleid*. Wanneer geven we minder goede huurder een tweede kans en hoe doen we dat?

Dan gaat het over huisuitzettingen door huurachterstanden en bijvoorbeeld onhoudbare situaties tussen buurtbewoners.

Woonborg heeft de nota *Tweedekansbeleid* besproken met onze huurdersvereniging. AH Woon heeft met de nota ingestemd.

Het beleid is zoveel mogelijk gericht op het voorkomen van escalatie van problemen.

Door in een zo vroeg mogelijk stadium proberen bij te sturen, samen met betrokken hulpverleners, en te proberen de problemen tijdig op te lossen en nieuwe problemen te voorkomen.

Huurtoeslag

Regeringsplannen huurtoeslag onder vuur

U heeft waarschijnlijk de discussies over een nieuw kabinet gevolgd, maar bent wellicht nog niet op de hoogte van alle plannen van het nieuwe kabinet over de woningmarkt. Wij hebben voor u het nieuwe regeerakkoord uitgeplozen. Alhoewel het op het eerste gezicht mee lijkt te vallen na al die sombere voorspellingen over het uitkleden van de corporatiesector en torenhoge huurstijgingen, zijn wij toch zeer ontevreden over de kabinetsplannen. Terwijl de koopsector volledig buiten schot blijft, wordt 760 miljoen euro bij de huursector weggehaald. Dat zal onherroepelijk leiden tot hogere huren en minder kwaliteit. Bovendien staat de betaalbaarheid onder druk door grote bezuinigingen op de huurtoeslag. De maatregelen brengen een beter functionerende woningmarkt niet dichterbij. Wij willen dan ook in het verband van de Woonbond kijken wat de speerpunten moeten zijn in het verzet tegen het kabinetsbeleid.

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

Het conceptregeerakkoord bevat overigens meer maatregelen op het terrein van wonen. Opmerkelijk is het voornemen om verhuurders met meer dan 10 woningen een heffing op te leggen die gebruikt wordt om de huurtoeslag mee te bekostigen. Bewoners in verzorgingstehuizen zullen apart huur en servicekosten moeten gaan betalen, wat er zeer waarschijnlijk toe leidt dat hun woonlasten stijgen. Daarnaast willen VVD en CDA de samenwerking tussen woningcorporaties, thuiszorg en andere maatschappelijke organisaties bevorderen.

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

Huren bij huurderswisseling sterk omhoog

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

De grote corporaties in de regio Amsterdam spannen de kroon. Zij trekken de huren bij nieuwe verhuringen op naar 95 tot 100 procent van het wettelijk toegestane maximum. Daarnaast laten ook enkele corporaties in Rotterdam en Utrecht weten dat hun beleid erop is gericht de huren fors op te trekken. In het onderzoek is ook een uitsplitsing gemaakt naar krimp of groeiregio's. In de regio's waar sprake is van een bevolkingskrimp zijn de huren het laagst, maar zelfs daar willen de corporaties de huren bij huurderswisseling sterk optrekken. In Drenthe met gemiddeld 6,2%, in Groningen met gemiddeld 6,3% en in Friesland met 4,2%.

Verhuurders hebben juridisch gezien de vrijheid om de huurprijs bij huurderswisseling op te trekken. De enige (wettelijke) beperking daarbij is, dat de huurprijs niet boven de maximaal toegestane huurprijs uitkomt. Deze maximumhuur wordt berekend aan de hand van het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel. Corporaties maken blijkens het onderzoek

veelvuldig gebruik van deze vrijheid. Ook komt naar voren dat ze dit de komende jaren op grote schaal blijven doen.

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

Leefbaarheidsfonds Woonborg

Er worden te weinig aanvragen ontvangen voor een bijdrage uit het leefbaarheidsfonds voor bijdragen aan wijk- en buurtontwikkeling.
(van de website van Woonborg)

Jaarlijks stelt Woonborg een bedrag beschikbaar voor projecten die met de leefbaarheid in de omgeving te maken hebben. Een vorm van sponsoring door het financieel ondersteunen van goede initiatieven. Wij geven in deze brochure uitleg over het fonds en waaraan uw aanvraag aan moet voldoen.

Woonborg wil bijdragen aan leefbaarheid

Een goede woonomgeving, een prima leefbaarheid in de buurt waar je woont daar hebben wij allemaal baat bij. De gemeente, de woningeigenaar Woonborg, maar vooral u als bewoners zelf. U ervaart dat immers iedere dag opnieuw, want u woont in die buurt of wijk. In de eerste plaats is de gemeente verantwoordelijk voor het bieden van een goede leefomgeving. Daarnaast willen wij als corporatie ook een steentje bijdragen. Wij willen uw betrokkenheid met de buurt en/of wijk vergroten en (nieuwe) activiteiten op het gebied van leefbaarheid stimuleren door middel van het leefbaarheidsfonds.

Leefbaarheid

Leefbaarheid heeft vele gezichten. Daarom zullen in principe ook veel activiteiten/initiatieven kunnen meedingen naar een bijdrage uit ons leefbaarheidsfonds. Bij leefbaarheid kunnen we het hebben over veiligheid in de buurt, verbetering van de woonomgeving, een dorpshuis, een dorpsraad, een buurt- of belangenvereniging, een boodschappendienst, geregeld vervoer van ouderen en kinderen, het opruimen van zwerfvuil in de buurt. Het kan bijvoorbeeld ook het bankje zijn dat in uw buurt nog ontbreekt en ga zo maar door. Uitsloten van bijdragen zijn bijvoorbeeld het plaatsen van speelvoorzieningen en het onderhoud en in stand houden ervan. Hiervoor kunnen bij andere instanties aanvragen ingediend worden.

15.000 euro

Woonborg stelt jaarlijks een bedrag van € 15.000,-- beschikbaar voor projecten die met de leefbaarheid in uw woonomgeving te maken hebben.

Hierdoor willen we (Woonborg) goede initiatieven van onze huurders sponsoren en of financieel ondersteunen. Dit geldt voor ons hele werkgebied: gemeente Aa en Hunze, Haren, Noorderveld en Tynaarlo.

Voor wie

De projecten moeten worden verricht door vrijwilligers en ze moeten ten goede komen aan de gemeenschap. Bovendien moet het project betrekking hebben op het werkgebied van Woonborg.

Meer informatie

Voor meer informatie over het Leefbaarheidsfonds van Woonborg kunt u contact opnemen met mevrouw A. Aikema of de heer R. Faber via telefoonnummer (0592) 30 36 71/ 30 36 66.

Reglement

Het leefbaarheidsfonds heeft een reglement waaraan ieder project zal moeten voldoen. Na de inschrijvingen (2x per jaar) zal er door een onafhankelijke commissie (afgevaardigden uit de verschillende gemeenten) een advies worden gegeven aan Woonborg over de aanvragen. Op basis van dat advies besluit de directie welke projecten een bijdragen krijgen.

Jubileum

De Woonbond bestaat 20 jaar en viert feest.

De Vereniging Nederlandse Woonbond is eind 1990 opgericht. AH Woon is lid van de Woonbond en heeft baat bij het lidmaatschap doordat wij bij de Woonbond kunnen aankloppen voor advies, cursussen kunnen volgen of themadagen bijwonen en ons kunnen voorzien van actuele informatie (brochures e.d.).

Wij citeren de doelstellingen van de Woonbond.

De doelstellingen van de Woonbond zijn:

De Woonbond is de stem van hurend Nederland. Maar liefst 44% van alle hurende huishoudens zijn al of niet via een plaatselijke huurdersorganisatie aangesloten. Dat zijn meer dan 1,3 miljoen woningen! Wij staan voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare, veilige wijken en sterke huurdersorganisaties. De Woonbond helpt huurders met problemen. Zowel individuele huurders als huurdersorganisaties kunnen lid worden. Elk lid kan bij de Huurderslijn terecht voor advies.

Lidorganisaties worden ondersteund door onze ervaren regioconsulenten. Voor langdurende en projectmatige ondersteuning of voor het laten verzorgen van bijvoorbeeld een cursus of workshop kan een beroep gedaan worden op de professionele dienstverlening van onze adviseurs.

Einde citaat.

De Woonbond viert dit jubileum op 20 november a.s. met een feest in de Rode Hoed in Amsterdam.

Een vraag die huurders zich kunnen stellen is: 'Waar zouden we zijn zonder de Woonbond?'

Daar valt natuurlijk geen exact antwoord op te geven. Wat we wel kunnen doen is, de Woonbond - op indirecte wijze vanaf deze bladzijde - van harte feliciteren met zijn jubileum.

Dicht bij huis en Ot en Sien

Wat hebben Ot en Sien te zoeken in de nieuwsbrief die voor grote mensen bedoeld is?

Wel, Ot en Sien zijn gehuisvest in het Scheepstra Kabinet, dat op zijn beurt onderdak heeft gekregen in de oude Scheepstraschool in Roden. Zij zijn om het zo te noemen ook geboortig uit Roden. Dankzij Hindericus Scheepstra.

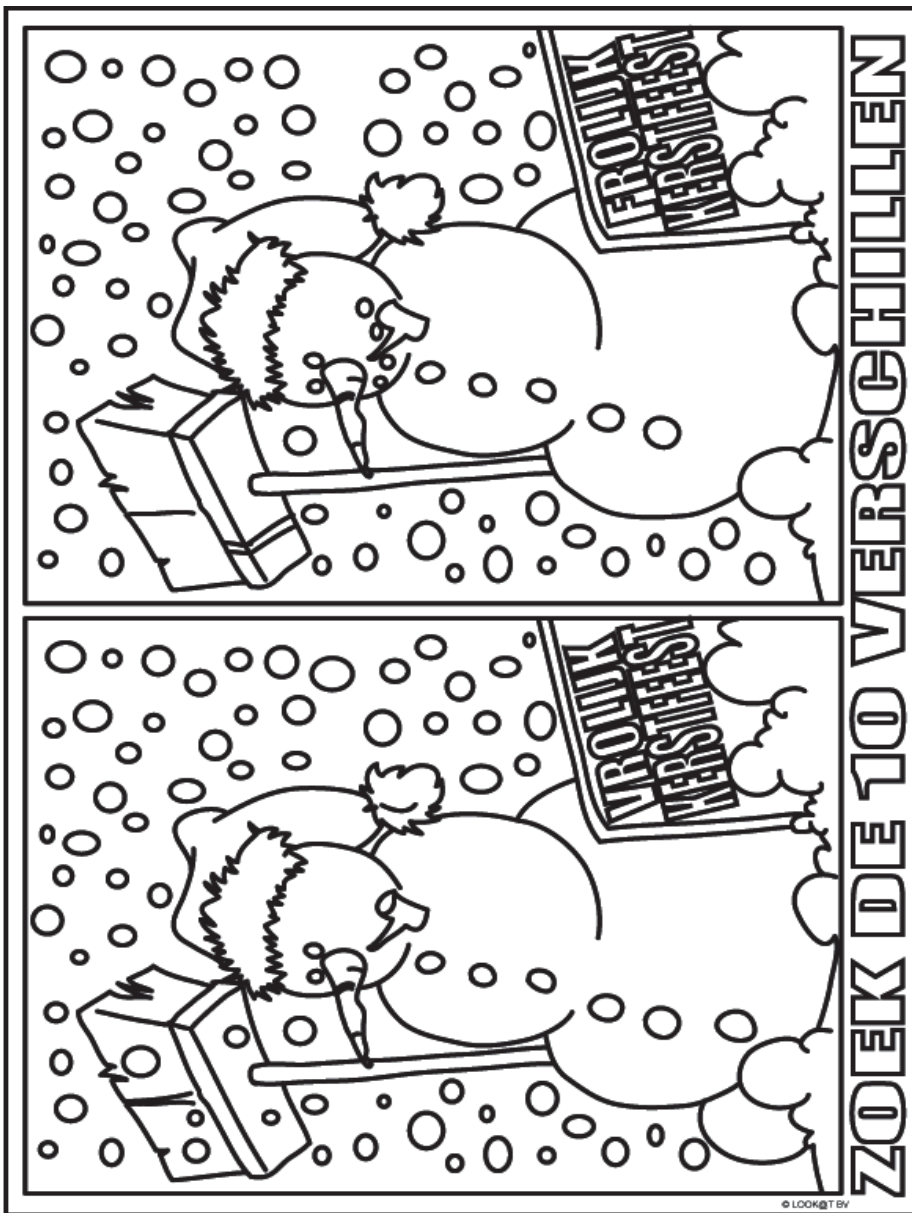
Bovendien hebben generaties mensen lezen geleerd door middel van de boekjes die door Scheepstra in samenwerking met Ligthart geschreven zijn en door Cornelis Jetses geïllustreerd. Daardoor konden zij toen al de nieuwsbrieven en wat al niet meer van die tijd lezen.

Zie ook het artikel 'Project Scheepstraschool in Roden' in deze nieuwsbrief. En in de site http://nl.wikipedia.org/wiki/Ot_en_Sien van Wikipedia kunt u een aardige samenvatting lezen over deze beroemde inwoners van Roden en eventueel doorklikken om nog meer wetenswaardigs over de serie 'Dicht bij huis' te vinden.

Helemaal door Scheepstra zelf geschreven is de serie *Dicht bij huis*. Alleen heetten de hoofdpersonen daar nog niet Ot en Sien maar Pim en Mien. Zo zijn we via de boekjes van 'Dicht bij huis' van Scheepstra aangeland bij dicht bij huis van Woonborg. Want Woonborg is of wordt binnenkort de eigenaar van de oude Scheepstraschool

Heeft iemand van de lezers in de gemeenten Aa en Hunze, Tynaarlo en Zuidlaren ook een beroemde dorpsgenoot gehad of iets anders wat in de Nieuwsbrief aandacht kan krijgen, laat het ons weten.





Overzicht adressen*Algemeen Bestuur AH WOON:*

Adviseur Herman Kocks 06-229 674 31

Voorzitter Wim Hagenaar 050 – 5016556

Penningmeester Johan Sluiter 050 – 5015893

Secretaris en regiovoorzitter Noordenveld
Annie Wekema 050 – 5010712

Regiovoorzitter Aa & Hunze
Wenny Hilverts 0592 – 273215

Regiovoorzitter Haren
Luuk de Jonge 050 - 3120927

Secretaresse AH Woon:

Sjoukje From-Bijlsma
Antwoordnummer 10 (postzegel niet nodig!)
9300 XA RODEN
tel. 0516 - 422469
e-mail: secretariaat.ahwoon@gmail.com

Kijk ook eens op onze website: www.ahwoon.info