

Nieuwsbrief nummer 8 / september 2007

Brouwerskamp 31
7001 EP Doetinchem

Tel. (0314) 38 31 99

Email: info@siverder.nl

Website: www.siverder.nl

Wilt u een bestuurslid van Siverder persoonlijk spreken, dan kunt u een afspraak maken middels ons telefoonnummer 0314-383199.

Inhoud:

Spreekuur	1
Oproep	1
Bereikbaarheid	1
Huis van de toekomst	2
Uw woning verbeteren?	2
Huurbeleid	2
Overleg Siverder met Sité	3
Kopers voordeliger uit dan huurders	3
Wet Huurrecht	4
Bos-heffing	4

Oproep aan onze leden.

Wij hebben dringend behoefte aan gemotiveerde mensen, met interesse in huurdersbelangen, die op vrijwillige basis, in samenwerking met het bestaande team, ervaring, begeleiding en kennis opdoen om samen de doelstelling van Siverder te verwezenlijken.

In verband met de huidige samenstelling van het bestuur (1 man en 5 vrouwen) gaat onze voorkeur uit naar één of meerdere mannen, maar uiteraard zijn ook vrouwen van harte welkom om de gelederen te komen versterken zodat, in onderling overleg, de taken weer beter verdeeld kunnen worden.

Lijkt u dit wat?

Voelt u zich aangesproken?

Wilt u hierover eens vrijblijvend van gedachten wisselen?

Neem dan even contact met ons op per brief, telefoon of email.

Bestuur Siverder

Colofon.

Aan deze Nieuwsbrief werkten mee:

Truus Beltman
Gerri Rutgers
Henk Veenekamp

Bereikbaarheid Siverder.

In tegenstelling tot hetgeen in de laatste nieuwsbrief stond vermeld, namelijk dat de bereikbaarheid van ons kantoor na maanden weer mogelijk was, hebben we moeten concluderen dat dit niet het geval was.

Interne technische problemen hebben de telefonische bereikbaarheid nog geruime tijd op zich laten wachten.

Vanaf 1 augustus jl. echter kunnen wij u weer met raad en daad telefonisch te woord staan.

Voor de goede orde.

U kunt inspreken op ons antwoordapparaat, wij bellen u dan zo spoedig mogelijk terug.

Het bestuur.



Het huis van de toekomst.

Het huis van de toekomst.

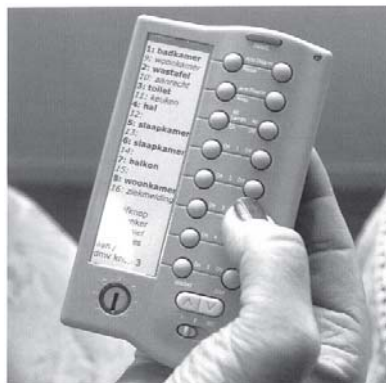
De afgelopen jaren zijn in Gelderland diverse wooncomplexen gebouwd waarin "domotica" is toegepast. Domotica en bijbehorende diensten kunnen de veiligheid en het woongemak voor ouderen en gehandicapten bevorderen.

Domotica is afgeleid van domus (Latijns voor huis) en elektronica. In principe kan alles in huis vanuit de comfortabele stoel met één druk op een knop geregeld worden. Kortweg gezegd betekent het "woningautomatisering".

Hieronder een kleine greep uit de vele mogelijkheden:

- Het openen en dicht doen van de gordijnen
- De verlichting aan- of uitschakelen
- Alle keukenapparatuur aan/uit doen
- Vloerverlichting van de slaapkamer naar het toilet
- Automatisch afsluiten van het gas
- Voordeur op slot
- Automatische verlichting in de hal en badkamer.

Diverse woningcorporaties houden bij de nieuwbouw rekening met dit systeem, zodat toekomstige aanpassingen makkelijk te realiseren zijn. Het is aan te bevelen om rekening te houden met de wensen van de bewoner. Zodra aanpassingen nodig zijn, dient er overlegd te worden met de huurder over welke mogelijkheden hij/zij gebruik van wil maken? Dat kan voor iedereen verschillend zijn.



Bovendien hangt er een prijskaartje aan. Hoeveel geld kan en wil men hiervoor uitgeven?

Op www.domoticoets.nl kunt u meer informatie vinden.

Uw woning verbeteren?



Ontdek de mogelijkheden.

U mag meer aan uw woning verbeteren dan u denkt. Sinds augustus 2003 is er een wettelijke regeling ingevoerd waarbij u als huurder, na goed overleg met uw verhuurder, zelf veranderingen aan mag (laten) brengen in de huurwoning.

Er is tegenwoordig veel mogelijk. De brochures uit de reeks "verbeter uw huurwoning" geven u een overzicht van de keuzes die u kunt maken bij specifieke veranderingen zoals bijv. energiebesparing, indeling en uitbreiding van de woning, de keuken en vloeren- en trapbekleding.

Uitgebreide informatie vindt u op www.verbeteruwuurwoning.nl

Hier kunt u ook de brochures downloaden.

Huurbeleid.

Met de komst van Balkenende-IV zijn de plannen van het vorige kabinet, om de huren de komende jaren extra te verhogen en deels te liberaliseren, definitief van de baan.

Het regeerakkoord zegt letterlijk dat het wetsvoorstel huurliberalisatie wordt ingetrokken en de stijging van de huren wordt gekoppeld aan de inflatie.

Bron: Woonbondig

Overleg Siverder met Sité.

Het bestuur van Siverder heeft 1x per 6 weken overleg met Sité.

Hierbij zijn aanwezig:

- van Sité: dhr. Martinot (directeur) en mevr. Van Ree
- van Siverder: dhr. Veenekamp, mevr. Van Groningen, mevr. Te Boekhorst en mevr. Rutgers

De volgende onderwerpen/kwesties zijn de 1^e helft van dit jaar besproken:

1. De begroting van Sité
2. Het huurbeleid: ondanks het feit dat diverse flatwoningen kwalitatief slecht worden onderhouden, wordt toch iedere keer de huur verhoogd. Wij vinden dit geen goede zaak.
3. Het schoonmaken in de diverse flats wordt niet goed gedaan.
4. Uitgezocht zal worden of een aircosysteem aanbrengen in seniorenwoningen technisch haalbaar is en wat de kosten hiervan zijn. Inmiddels zijn wij hierover uitvoerig geïnformeerd. Het kostenplaatje is zodanig dat dit niet haalbaar is. Dit zou een flinke huurverhoging tot gevolg hebben.
5. Verkoop: een woning/appartement staat meer dan een jaar in de verkoop. Wij zijn het daar niet mee eens, deze termijn is veel te lang.
6. De rol van de huismeester is niet duidelijk. Wij willen graag een taakomschrijving.
7. Nieuwbouw: besproken zijn de nieuwbouwplannen Bloemenbuurt, Gaanderen, Wijnbergen Oost, het Lookwartier en het Connexxionterrein. Wij zijn van mening dat er te weinig seniorenwoningen en goedkopere huurwoningen worden gebouwd. De Gemeente moet de bouwgrond goedkoper beschikbaar stellen.
8. Servicekosten: kritiek op het feit dat de afrekening van de servicekosten over de jaren 2004, 2005 en 2006 nog steeds niet is ontvangen. Dit betreft o.a. de flats aan de Houtsmastraat en de Ed. Schilderinkstraat. Inmiddels zijn 2004 en 2005 afgerekend, maar 2006 is nog steeds in behandeling.

Bestuur Siverder

Kopers veel voordeliger uit dan huurders

Een huis kopen is en blijft veel voordeliger dan een woning huren. Zelfs als de ontwikkeling van de huizenprijzen langdurig achter zou blijven bij de inflatie. Dit stelt Loek Groot, universitair hoofddocent bij de Utrecht School of Economics, in het jongste nummer van het vakblad voor economen ESB.

Op basis van een groot aantal berekeningen komt Groot tot de conclusie dat 'huren voor de dommen' is. Hij concludeert dat huizenbezitters veel gemakkelijker vermogen kunnen opbouwen dan huurders. Huiseigenaren mogen de betaalde hypotheekrente en eventueel meegefinancierde onderhoudsinvesteringen in mindering brengen op hun inkomen, terwijl de vermogensgroei door de waardestijging van de woning slechts wordt belast met een laag percentage van de WOZ-waarde (0,6%). Daar kunnen huurders niet tegenop sparen, omdat dan al snel de vermogensrendementsheffing van box 3 om de hoek komt kijken.

Degenen die in 1995 een woning kochten en begonnen met gelijke woonlasten als huurders, hebben in dezelfde periode hun vermogen fors zien stijgen, omdat de huizenprijzen gemiddeld met 7% omhoog gingen. Die vermogensgroei was meer dan voldoende om de woonlasten te dekken. Huiseigenaren hebben daardoor heel voordeling gewoond en daarbij ook nog gespaard.

De Woonbond voert al jaren strijd tegen de opvatting dat de huren 'kunstmatig' laag zouden zijn. Huurders geven ook een veel groter deel van hun inkomen uit aan wonen dan kopers. De resultaten van Groot's bevestigen dat.

Bron: Nederlandse Woonbond Amsterdam 28-08-07

Waar is het huurrecht wettelijk geregeld?

De wettelijke regels met betrekking tot huur (van woonruimte) zijn in een aantal wetten te vinden. Het belangrijkste deel vinden we in het Burgerlijk Wetboek (BW), om precies te zijn in titel 4 van boek 7. Vanaf artikel 7: 201 BW, want zo hoor je dat op te schrijven, is bepaald wat huur precies is en wat de wederzijdse rechten en plichten zijn. De artikelen 7: 201 tot en met 231 BW gaan over de huurovereenkomst in het algemeen, je kunt immers ook een fiets o.i.d. huren. Vanaf artikel 7: 232 BW wordt het huren van woonruimte geregeld. Het huren van bedrijfsruimte wordt besproken vanaf artikel 7: 290 BW.



Verder zijn met betrekking tot huurprijzen van speciaal belang de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, het Besluit huurprijzen woonruimte en tal van bijlagen en uitvoeringsregelingen (zoals het woningwaarderingstelsel / puntenstelsel).

Regels met betrekking tot woonruimteverdeling zijn te vinden in de Huisvestingswet en het bijbehorende Huisvestingsbesluit. In de Wet op de huurtoeslag wordt deze financiële bijdrage van het Rijk geregeld.

De positie van huurdersorganisaties is geregeld in twee wetten, het Besluit Beheer Sociale Huursector en de Wet op het overleg huurders verhuurder (vaak de Overlegwet genoemd).

In het Besluit Servicekosten is vastgelegd welke woonservicekosten er mogen worden afgesproken. Het Besluit kleine herstellingen regelt de onderhoudsverdeling tussen huurder en verhuurder, wie moet wat betalen.

De tekst van deze wetten kunt u terugvinden op de website www.wetten.nl.

Bron: Nederlandse Woonbond Amsterdam

Bos-heffing.

De Nederlandse Woonbond is mordicus tegen het plan van minister van Financiën Wouter Bos om 3 miljard euro van de woningcorporaties in een 'publiek investeringsfonds' te stoppen. Het gevaar van zo'n fonds is dat er miljoenen euro's uit de volkshuisvesting weglekken. Euro's die nodig zijn voor sociale woningbouw, woningverbetering, energiebesparing en wijkvernieuwing. De aanpak van de 40 wijken van minister Vogelaar kan jaren vertraging oplopen. De Woonbond steunt de woningcorporaties daarom in het verzet tegen deze 'Bosheffing'.

Bron: Woonbond

Bos-heffing schiet ook gemeente in verkeerde keelgat.

De Bos-heffing is ook de gemeente Doetinchem in het verkeerde keelgat geschoten. Ze komt in het verweer tegen de greep in de kas van de woningcorporaties, die minister Bos van financiën wil plegen. Essentieel hierbij is dat het voorstel van Bos leidt tot een herverdeling van de gelden ten gunste van de grote steden en ten nadele van onder meer Doetinchem.

De gemeente Doetinchem trekt hierin samen op met de Achterhoekse woningbouwcorporaties. "Geld dat uit de regio komt, moet ook in de regio worden geïnvesteerd om de lokale kwaliteit te verbeteren", vindt het college van burgemeester en wethouders.

De woningbouwcorporaties steken fors geld in de gemeente Doetinchem. Voorbeelden daarvan zijn Oldershove in Wehl, door woningbouwcorporatie Dinxperlo en het Pelgrimterrein en Oosseld door Sité Woondiensten. Alleen al voor het Masterplan Schil staat Sité op de rol om een kwart miljard euro te investeren waarmee zeshonderd woningen worden gerealiseerd in de komende 10 jaar. De heffing zal naar verwachting voor Sité ongeveer tien miljoen euro bedragen. De kans dat dit geld via een omweg wordt teruggesluisd naar de gemeente Doetinchem is op dit moment uiterst gering. Doetinchem zet nu een lobby op touw richting de Tweede-Kamerfracties van verschillende politieke partijen. Het standpunt van de Tweede-Kamerfracties van de regeringspartijen is doorslaggevend voor een meerderheid voor het wetsvoorstel. Het Kabinet heeft onlangs afgesproken de woningbouwcorporaties vroegtijdig een belastingheffing op te leggen van 1,8 miljard euro. Daarnaast moeten rijkere corporaties via het Centraal Fonds Volkshuisvesting nog een miljard bijdragen aan het fonds. De middelen zijn nodig voor de aanpak van achterstandswijken.

Bron: dé Zondagskrant Doetinchem