

Nieuwsbrief nummer 10 / april 2008

Brouwerskamp 31
7001 EP Doetinchem
Tel. (0314) 38 31 99
Email: info@siverder.nl
Website: www.siverder.nl

Inhoud:

Bereikbaarheid	1
Wijkbijeenkomst	2
Verhuiskosten	2
Nieuwe Overlegwet	2
Algemene Ledenvergadering	2
Vraag en antwoord	3
Energieverspilling	3
Dringend beroep	4

Colofon.

Aan deze Nieuwsbrief werkten mee:

Truus Beltman
Elly van Groningen
Gerri Rutgers
Henk Veenekamp



Bereikbaarheid kantoor Siverder.

Herhaaldelijk wordt het bestuur van Siverder geconfronteerd met het feit dat we niet of nauwelijks telefonisch bereikbaar zijn. Wij betreuren dit ten zeerste. Nadere uitleg hierover is dan ook op zijn plaats.

Ons kantoor aan de Brouwerskamp 31 te Doetinchem is alleen op dinsdagmorgen tussen 10.00-12.00 uur bemand. Wij luisteren dan ook één keer per week op dinsdagmorgen het antwoordapparaat af.

Veelal wordt niet of niet goed duidelijk ingesproken, waardoor het kan zijn dat u niet teruggebeld wordt.

Indien u dringende zaken te bespreken hebt, verzoeken wij u ons op dinsdagmorgen tijdens de kantooruren te bezoeken. In alle andere gevallen graag schriftelijk dan wel via e-mail uw klacht of vraag aan ons kenbaar te maken. Wij zullen dan zo spoedig mogelijk contact met u opnemen.

Vermeld in uw brief of e-mail duidelijk uw telefoonnummer.



Ons e-mailadres is: info@siverder.nl



Ons telefoonnummer is: 0314-383199



Ons kantooradres is: Brouwerskamp 31

7001 EP Doetinchem

Of zonder postzegel naar: Antwoordnummer 147

7000 VB Doetinchem

Wat is het verschil?

Een onbewoonbaar verklaarde woning.

Een onverklaarbaar bewoonde woning.

Wijkbijeenkomst de Hoop.

Op maandag 18 februari jl. is er een wijkbijeenkomst geweest voor de bewoners van de wijk De Hoop, die in een huurwoning van Sité-woondiensten wonen.

Het doel van deze bijeenkomst was enerzijds een nadere kennismaking met Siverder en anderzijds eventuele knelpunten vanuit de wijk naar voren te brengen.

Ondanks de geringe opkomst (er kwamen maar 7 bewoners) kunnen we toch met een tevreden gevoel op deze avond terugkijken. Het werd een nuttige avond en er kwamen diverse punten aan de orde.

Met een enkele bewoner werd een afspraak gemaakt om op een nader tijdstip naar de klachten ten aanzien van het onderhoud van de woning te komen kijken.



Verhuiskostenvergoeding.

De minimale verhuiskostenvergoeding voor huurders die vanwege sloop of ingrijpende renovatie van hun woning worden gedwongen te verhuizen, is per 1 maart van € 5055 tot € 5135,88 gestegen.

Dat heeft het ministerie van Wonen, Wijken en Integratie (WWI) bekendgemaakt op 08-02-2008.

De aanpassing van het bedrag is - net als de huurverhoging - gebaseerd op het inflatiepercentage over 2007, dat is uitgekomen op 1,6%. Het minimumbedrag geldt voor huurders van zelfstandige woonruimte van woningcorporaties. De verhuiskostenregeling is te vinden in artikel 11 g van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). Daarin staat onder meer dat de minister de minimale vergoeding elk jaar kán aanpassen met het inflatiepercentage van het voorgaande jaar. Verplicht is het dus niet, maar WWI-minister Vogelaar maakt er tot tevredenheid van de Woonbond wél gebruik van.

Bron: De Woonbond

Nieuwe overlegwet geeft huurders echt invloed.

Nu de nieuwe Overlegwet door de Tweede Kamer is aangenomen, kan de balans voor huurdersorganisaties worden opgemaakt. Zij gaan er met de verbeterde wet aanzienlijk op vooruit: zo wordt onder meer de positie van huurdersorganisaties in de commerciële huursector gelijkwaardig aan die van hun collega's in de corporatiesector, de positie van bewonerscommissies wordt aanzienlijk verbeterd, er komen nog meer onderwerpen waarover de verhuurder hen moet raadplegen en advies vragen, er is instemmingsrecht op servicekosten, de wet gaat gelden voor alle verhuurders met minstens 25 in plaats van honderd woningen en de verhuurder moet alle kosten gaan vergoeden die de huurdersorganisaties voor de uitoefening van haar taken maakt. Verder dient de verhuurder met de huurdersorganisatie ook zijn 'inzet' voor prestatieafspraken met de gemeente te bespreken.

De wijzigingen in de Overlegwet dienen nog door de Eerste Kamer goedgekeurd te worden.

De Woonbond heeft zich jarenlang nadrukkelijk ingezet voor verbetering van de Overlegwet en ziet nu een groot deel van haar wensenpakket vervuld.

Algemene ledenvergadering op 22 april 2008.



De Algemene ledenvergadering wordt gehouden op dinsdagavond 22 april. De uitnodiging hiervoor ontvangt u samen met deze nieuwsbrief.

Wilt u vooraf graag het verslag van de vorige ledenvergadering ontvangen en/of het jaar- en financiële jaarverslag over 2007, dan kunt u dit per brief of e-mail aanvragen. Uiterlijk tot 14 april 2008.

De gegevens hiervoor kunt u vinden op de 1e pagina van deze nieuwsbrief.

Wij hopen op een grote opkomst en zullen u graag ontmoeten op die avond.

Vraag en antwoord

Wat kan ik doen om mijn verhuurder zover te krijgen dat hij mijn oude cv-ketel vervangt en/of dat hij (betere) isolatie aanbrengt?

Daarvoor kunt u de verhuurder wijzen op artikel 243 uit boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW), waarin staat:

1. Indien woonruimte in een gebouwde onroerende zaak voorzieningen behoeft als bedoeld in lid 2, kan de rechter op verzoek van de huurder bepalen dat de verhuurder verplicht is deze verbetering op eigen kosten aan te brengen, mits de huurder zich bereid heeft verklaard tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot deze kosten. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

2. Voorzieningen als bedoeld in lid 1 zijn:

a. het thermisch isoleren van de uitwendige scheidingsconstructies;

b. het thermisch isoleren van de constructie die de scheiding vormt met de kruipruimte;

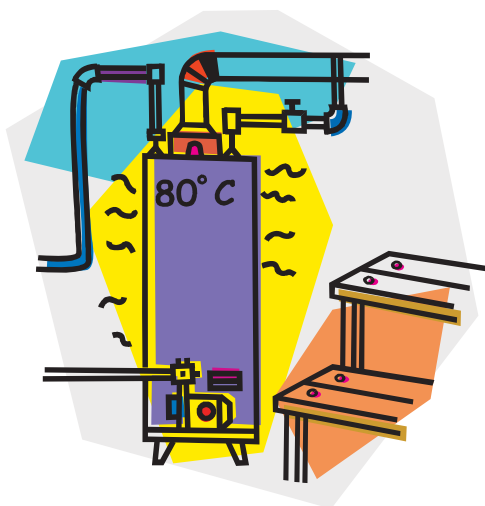
c. het ten behoeve van de verwarmingsinstallatie plaatsen van een verwarmingsketel met een opwekkingsrendement van ten minste 80%, indien de bestaande verwarmingsketel ten minste tien jaren oud is.

De huurder kan de verhuurder op basis van dit artikel zo nodig via de rechter dwingen om één of meer van de bovenstaande voorzieningen aan te brengen. Daarbij gaat het dus om twee isolerende

maatregelen en het plaatsen van een cv-ketel met een rendement van minstens 80%. Uw huidige ketel moet daarvoor wel minimaal tien jaar oud zijn.


De rechter kan beslissen dat de verhuurder verplicht is één of meer van deze verbeteringen aan te brengen, maar de rechter doet dat alleen als de huurder zich ook bereid verklaart daarvoor een tussentijdse huurverhoging te betalen die in redelijke verhouding staat tot de kosten die de verhuurder voor de voorzieningen moet maken.

Als u vindt dat de verhuurder één of meer van de in het wetsartikel genoemde voorzieningen zou moeten aanbrengen, moet u hem dat eerst schriftelijk voorstellen, inclusief uw bereidheid om daarvoor een redelijke tussentijdse huurverhoging te betalen. Ontvangt u op dit schriftelijke voorstel geen of een negatieve reactie, dan kunt u de rechter inschakelen.



Door het aanbrengen van de voorzieningen kan het puntenaantal van uw woning – op basis van het woningwaarderingstelsel – omhoog gaan, waardoor de maximaal toegestane huurprijs hoger komt te liggen. Dat heeft overigens geen invloed op de huurprijs die u na het aanbrengen van de eventuele voorzieningen gaat betalen. De huur mag na het aanbrengen van de voorziening(en) alleen tussentijds worden verhoogd met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de voor de voorzieningen gemaakte kosten.

Bron: De Nederlandse Woonbond

 Meldpunt Energieverspilling

Veel woningen zijn slecht geïsoleerd. Als huurder merkt u dat aan uw hoge energierekening. Daar willen wij samen met de lokale huurdersorganisaties wat aan doen. Op het meldpunt Energieverspilling verzamelen we voorbeelden van huizen die geïsoleerd moeten worden of een HR-ketel nodig hebben. Daarmee gaan wij de verhuurders en de Nederlandse politiek vragen om maatregelen. Meld ook uw woning aan op de volgende site:

<http://www.meldpuntenergieverspilling.nl/>

Wij doen een dringend beroep op U!

Het bestuur van Siverder vraagt haar leden en verdere belangstellenden die deze nieuwsbrief lezen en wonen in een huurwoning van Sité Woondiensten, de aandacht voor het volgende:

Het bestuur van Siverder bestaat uit een klein aantal vrijwilligers (op dit moment nog 6 personen) die zich inzetten voor de woonbelangen van de bewoners van huurwoningen van Sité.

Wij hebben **veel te weinig mensen in het bestuur** voor het vervullen van alle taken die nodig zijn voor het goed laten functioneren van onze vereniging, waaronder:

- Overleg met Sité en ons verdiepen in hun materie en het evalueren hiervan
- Bestuursvergadering 1x per maand
- Provinciale vergaderingen van de Woonbond bijwonen in Arnhem
- Wijkbijeenkomsten organiseren, minimaal 1 keer per jaar
- De Algemene ledenvergadering 1 keer per jaar
- Alle vergaderingen notuleren en hiervan een verslag maken
- Onze voorzitter heeft elke maand een overleg met de directeur van Sité
- De boekhouding bijhouden
- De voorraden bijhouden
- De correspondentie verzorgen
- Het archief bijhouden
- Kantoor- en vergaderruimtes schoonmaken
- Het maandblad Woonbondig van de Nederlandse Woonbond grondig doorspitten
- Op de hoogte blijven met de nieuwste ontwikkelingen van wet- en regelgeving
- Hiervoor ook af en toe een cursusdag volgen
- De nieuwsbrief 3 à 4 keer per jaar verzorgen
- De website onderhouden
- De samenwerkingsovereenkomst met Sité op poten zetten
- Een activiteitenplan ontwikkelen en daarmee ook aan het werk gaan
- Leden bijstaan met raad en daad daar waar dat nodig is



Dit zijn allemaal taken die de nodige tijd en aandacht vergen.

Misschien kunt u zich voorstellen dat het ondoenlijk is voor 6 personen om al deze punten de aandacht en tijd te geven die hier voor nodig is.

Wij zijn dan ook dringend op zoek naar geschikte personen die onze gelederen komen versterken zodat we met veerkracht onze schouders kunnen zetten onder deze nobele en nuttige taken. Het is in ieders belang dat we bovengenoemde werkzaamheden met meer mensen kunnen aanpakken; daar kunnen we allemaal ons voordeel mee doen.

Kunnen we op u rekenen?