

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

#### Inhoud:

Huurbeëindiging	1
Glazen wassen	2
Energie label	2
Huur na woningverbetering	2
Bijz. huursituaties	3
Woningruil	3
Huurverhoging	3
Buurtkamer	3
Betaling huur te laat	3
Wist u ???	4
Telefoonnummers	4

#### Colofon.

#### Aan deze Nieuwsbrief werkten mee:

Truus Beltman  
Gerri Rutgers  
Henk Veenekamp

Het bestuur van  
Siverder wenst u  
een mooie zomer

## Huurbeëindiging

De wet schrijft voor dat de opzegtermijn voor de huurder gelijk is aan de betalingstermijn voor de huur. Als de huur per maand wordt betaald, dan is de opzegtermijn dus 1 maand. De wettelijke opzegtermijn voor de huurder mag niet korter zijn dan één maand en niet langer dan drie maanden.

Bepalingen in een huurcontract die in het nadeel van de huurder afwijken van deze wettelijke regel zijn ongeldig.

De huur moet per de eerste van de maand worden opgezegd, behalve als daarover in het huurcontract of de algemene voorwaarden andere afspraken staan.

De huurder moet opzeggen door een aangetekende brief aan de verhuurder te sturen. Het is belangrijk dat u zich aan deze verplichting houdt. De verhuurder hoeft met een andere vorm van huuropzegging namelijk niet akkoord te gaan, zodat de huur dan niet eindigt en u misschien nog één of enkele maanden huur moet betalen.

De huurder hoeft voor de opzegging geen reden te geven.

Als de verhuurder de huur wil beëindigen moet hij die altijd eerst opzeggen, ook als de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan. Als de verhuurder dat niet doet, blijft de huurovereenkomst van kracht, ook als de afgesproken bepaalde tijd is verlopen.

Net als de huurder moet de verhuurder de huur opzeggen door het versturen van een aangetekende brief of via de deurwaarder. De verhuurder moet wel de reden(en) van de opzegging vermelden.

De wet noemt maar een beperkt aantal redenen op grond waarvan de verhuurder de huur kan opzeggen.

De opzegtermijn voor de verhuurder is drie maanden plus één maand extra voor elk jaar dat de huur onafgebroken heeft geduurd, met een maximum van zes maanden.

Bepalingen in een huurcontract die afwijken van deze wettelijke opzegtermijnen zijn ongeldig.



## Glazenwassen met kantonrechter

Regiokantoor West van de Woonbond is op zoek naar huurdersorganisaties die naar aanleiding van de "kantonrechttersuitspraak 's-Hertogenbosch" bezig zijn (geweest) om met hun verhuurder een (herziene) afspraak te maken over het glazenwassen van voor de huurder onbereikbare ramen.

De Bossche kantonrechter oordeelde op 29 maart 2007 dat de kosten van het lappen van voor de huurder onbereikbare ramen voor rekening van de verhuurder zijn. Die kosten betreffen bijvoorbeeld de huur van een noodzakelijke hoogwerker en het uurloon van de glazenwasser. Deze voor huurders gunstige uitspraak wijkt af van het beleid van de huurcommissie, die in dergelijke situaties uitspreekt dat de hoogwerker voor rekening van de verhuurder komt, maar dat de arbeidskosten van de glazenwasser mogen worden doorberekend aan de huurders.

De kantonrechttersuitspraak heeft in de praktijk al tot aanpassingen geleid in het servicekostenbeleid van verhuurders. Corporatie Portaal betaalt bijvoorbeeld nu de kosten van het vier keer per jaar lappen van onbereikbare ramen.

Tal van huurdersorganisaties zijn momenteel bezig om met hun verhuurder nieuwe afspraken te maken over de (doorberekening van de) servicekostenpost "glazenwassen".

Sieverder Bewonersvereniging Doetinchem e.o. zal in haar reguliere overleg met Sité Woondiensten één en ander ter sprake brengen.

## Verbeterd energielabel

Minister Van der Laan (WWI) heeft tijdens een debat op 3 juni met de Tweede Kamer een aantal maatregelen toegezegd om de kwaliteit van het energielabel te verbeteren. Sinds de invoering van het energielabel staat de kwaliteit ervan ter discussie. Woningcorporaties en andere marktpartijen twijfelen over de juistheid van de afgegeven energielabels. Een onderzoek in opdracht van VROM toont nu aan dat deze twijfels gegrond zijn en dat er veel energielabels in omloop zijn die niet kloppen. De Woonbond ziet een correct energielabel als voorwaarde voor het opnemen ervan in het woningwaarderingstelsel. Huurders moeten op het energielabel kunnen vertrouwen. Daarom is de Woonbond ook voorstander van een klachtenprocedure over het energielabel voor huurders.

De methodiek om het label te bepalen, de wijze waarop de woning wordt onderzocht en de software waarin alles wordt berekend worden verbeterd. De Woonbond is nauw betrokken bij deze wijzigingen en heeft er vertrouwen in dat het gaat lukken. De Woonbond blijft daarom voorstander van het verstrekken van energielabels voor woningen. In oktober wordt bekeken hoe de reeds afgegeven energielabels voor huurwoningen kunnen worden gecontroleerd en aangepast aan de nieuwe eisen.

Het energielabel geeft huurders en kopers van woningen inzicht in de energieprestatie van de woning. Bewoners kunnen daarmee zien of een woning energiezuinig is of niet. Huurdersorganisaties kunnen de energielabels in de woningvoorraad gebruiken om met de verhuurder te spreken over energiebesparingsbeleid.

## Huur na woningverbetering

Na verhelpen van achterstallig onderhoud mag alleen de laatste (gemiste) huurverhoging worden ingehaald. Is de huur verlaagd wegens onderhoudsgebreken, dan kan de huur weer terug naar het oude niveau. De klachten moeten dan natuurlijk wel goed verholpen zijn.

Een extra huurverhoging kan alléén als er sprake is van geriefsverbeteringen. Zoals bijvoorbeeld dubbel glas, centrale verwarming of een douche. Het aanbrengen hiervan kan niet zonder uw toestemming. Leg de afspraken vast in een onderhoudscontract dat door verhuurder en huurder wordt ondertekend.

De huurcommissie kan een uitspraak doen over de redelijkheid van de verhoging (procedure huurprijs na woningverbetering). Veel mensen zijn onbekend met deze procedure. De huurcommissie berekent puur de kosten voor verbetering. Bij dubbel glas bijvoorbeeld betaalt u verhoging voor de extra luxe (het dubbele glas), maar niet voor de vervanging van de kozijnen, want dat is normaal onderhoud waarvoor u jarenlang huur heeft betaald.

Zo mag het aanbrengen van dubbel glas in principe niet meer dan circa €10 huurverhoging per maand opleveren. Het aanbrengen van een cv-installatie waar nog geen cv was, levert een verhoging op van circa €40 per maand (afhankelijk van de investering). Ook woningcorporaties vragen vaak te veel verhoging voor verbeteringen.

Het verzoek bij de huurcommissie moet ingediend worden binnen drie maanden nadat de verbeteringen zijn aangebracht. Hulp bij de procedure kunt u krijgen bij de huurteams.

Krijgt u te maken met een opknapbeurt, informeer dan vooraf bij het huurteam naar uw rechten en kijk of er in uw buurt iemand is die bewoners ondersteunt in dit soort kwesties. Maak daarna goede schriftelijke afspraken met uw verhuurder. Dat is erg belangrijk bij een opknapbeurt en scheelt een hoop problemen achteraf.

## Bijzondere huursituaties

### Wie mag er na een scheiding in de woning blijven, de huurder of de medehuurder?

Bij een echtscheiding kan de rechter bepalen wie van de echtgenoten (voorlopig) in de woning mag blijven. De huurder die op de huurovereenkomst staat heeft niet vanzelfsprekend voorrang. Dat is ook zo als er sprake is van ongehuwd samenwonen. Als de samenwoning tot een einde komt kan ieder van de (mede) huurders de kantonrechter vragen om te bepalen dat de ander de huurovereenkomst niet langer mag voortzetten. De rechter weegt de belangen van beide partijen tegen elkaar af. Het resultaat kan bijvoorbeeld zijn dat de medehuurder in de woning mag blijven en dat de overeenkomst met de huurder niet wordt voortgezet.

## Huurverhoging

Per 1 juli 2009 worden de huurprijzen aangepast aan het inflatiepercentage over het jaar 2008. Dat betekent voor het komende jaar (1 juli 2009 t/m 30 juni 2010) een maximale huurverhoging van 2,5 procent. Inmiddels heeft Sité het nieuwe huurbedrag al aan u doorgegeven.

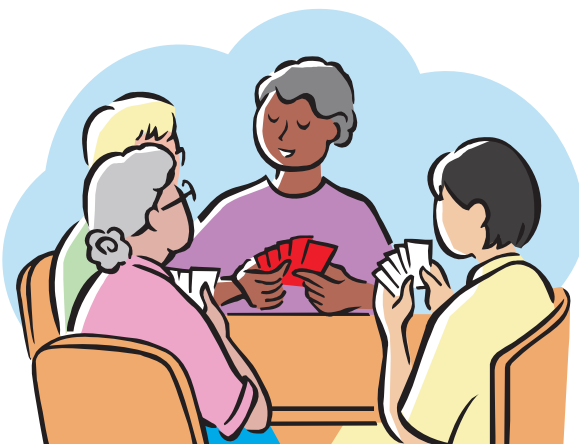
## Woningruil

### Heeft de huurder toestemming van de verhuurder nodig voor woningruil?

Als u van woning wilt ruilen moet u daarvoor toestemming vragen aan uw verhuurder. Het beste kunt u dit schriftelijk doen. Als beide verhuurders (al kan het ook om dezelfde verhuurder gaan) toestemming verlenen, is de ruil bijna rond. Soms heeft u nog een huisvestingsvergunning nodig. Informeer in de gemeente waar de woning staat of u een vergunning nodig hebt en of u aan de eisen daarvoor voldoet. Als de verhuurders toestemming geven voor de ruil komen er bijna altijd nieuwe huurovereenkomsten tot stand.

Als de verhuurder niet akkoord gaat met uw verzoek, kunt u de kantonrechter vragen om de woningruil vast te stellen. Ook als woningruil volgens het huurcontract niet mag, is het toch mogelijk via de kantonrechter een woningruil te verwezenlijken. De kantonrechter kan het verzoek alleen toewijzen als u een zwaarwichtig belang heeft bij de woningruil. De belangen van uw ruilpartner zijn in deze procedure niet van belang. Zo'n zwaarwichtig belang is bijvoorbeeld de noodzaak om te verhuizen naar een benedenwoning omdat het traplopen te zwaar wordt of dat u elders in het land moet gaan werken.

## Buurtkamer in wijk Overstegen



In de wijk Overstegen is begin mei de eerste buurtkamer in gebruik genomen. De buurtkamer is gevestigd op het adres Eduard Schilderinkstraat 132a. De Buurtkamer is een initiatief van de gemeente Doetinchem, Sité Woondiensten, Sensire en IJsselkring. Het is een kleinschalige ontmoetingsplek voor bewoners van de wijk Overstegen.

In de Buurtkamer kunnen alle bewoners van 65 jaar en ouder kleine huiskameractiviteiten organiseren en bijwonen. De openingstijden van de buurtkamer zijn maandagmiddag van 14.00 tot 17.00 uur en donderdagochtend van 10.00 tot 12.00 uur.

Ook wordt op woensdagochtend in de buurtkamer het spreekuur van het Compleet Wonen Team gehouden. Dit team bestaat uit de wijkverpleegkundige, de huismeester van Sité en de ouderenadviseur.

Het doel is mensen langer zelfstandig te laten wonen. Voor allerlei vragen omtrent zorg, vrije tijd, maaltijdservice en aanpassingen in huis kunnen ouderen uit de wijk Overstegen daar terecht.

## Wat kan er gebeuren als ik de huur regelmatig te laat betaal?

Betaal je als huurder de huurprijs niet op het overeengekomen tijdstip, dan laat je na aan je voornaamste verplichting als huurder te voldoen, namelijk het op tijd betalen van de huurprijs. Je bent dan automatisch, zoals dat juridisch genoemd wordt "in verzuim" ten opzichte van je verhuurder. Dit verzuim kan verschillende gevolgen hebben, zoals het op den duur moeten betalen van rente of incassokosten. Schiet je als huurder langere tijd of regelmatig tekort in je verplichting(en), dan kan dit voor de rechter een reden zijn om de huurovereenkomst te ontbinden en een bevel tot ontruiming van de woning te geven. Ook wat een klein foutje lijkt, zoals een paar dagen te laat betalen, kan dus (als je dat regelmatig en stelselmatig doet) grote gevolgen hebben.

## Wist u ???

- Dat u bij Sité kunt aankloppen voor een bijdrage van Stimulans als u als wijk- of buurtvereniging, een ander soort vereniging of als bewoners iets wilt organiseren op maatschappelijk gebied en het u ontbreekt aan de financiële middelen om dat te realiseren? Kijk eens op de website: [www.site-woondiensten.nl/site/sponsoring/verantwoording-stimulans/](http://www.site-woondiensten.nl/site/sponsoring/verantwoording-stimulans/) daar kunt u zien waarvoor er in het verleden bijdragen zijn verstrekt.
- Als u iets wilt organiseren, daar misschien een vergunning voor nodig is? Raadpleeg dan het evenementenbeleid van de Gemeente Doetinchem. Dit is te vinden op de website: [www.doetinchem.nl/](http://www.doetinchem.nl/) onder digitaal loket. Woont u in de Gemeente Bronckhorst dan vindt u de info op: [www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl) tabblad infobalie.
- Dat Siverder op 16-11-2009 een bewonersavond in de Doetinchemse wijk Schöneveld heeft gepland? De betrokken huurders krijgen hiervoor t.z.t. een uitnodiging.
- Dat Siverder nog steeds een dringend tekort heeft aan bestuursleden om de nodige werkzaamheden naar behoren te kunnen uitvoeren?
- Dat de Gemeente Doetinchem ook erg betrokken is bij het minimabeleid? Alle inwoners hierover een overzicht hebben ontvangen? Als u hierover meer informatie wilt kunt u dit nr. bellen: 0314-377377

## Belangrijke telefoonnummers



Het meldpunt onderhoud 444 is een service voor de burgers van de gemeente Doetinchem. U kunt er terecht voor meldingen of klachten over bijvoorbeeld: gaten in het wegdek, groen, reiniging, straatverlichting

Het meldpunt is bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.00 tot 16.00 uur via het telefoonnummer 0314-377444

De meldnummers in de gemeente Bronckhorst zijn tijdens kantooruren: 0575-750339  
Voorbeelden van meldingen: losliggende stoeptegels, defecte straatverlichting, rioolproblemen huisaansluitingen, enz..

U kunt contact opnemen met de afdeling Openbare werken. Tijdens werkdagen van 9.00 tot 16.00 uur telefonisch te bereiken.

Buiten kantooruren: 06-13100777

Alleen te gebruiken bij spoedeisende zaken die niet kunnen wachten tot de volgende werkdag.

### Alarmnummers:

In levensbedreigende situaties: 112

In niet levensbedreigende situaties: 0900-8844

Deze nummers gebruikt u voor zowel de ambulance als politie en brandweer.

### Storingsnummers:

Water (Vitens): 0900-0650

Gas en stroom: 0800-9009

Kabel (UPC): 0900-1580

### Telefonische hulpdiensten:

Kindertelefoon: 0800- 0432

Korrelatie: 0900-1450

SOS Telefonische hulpdienst: 0900-0767

Steunpunt huiselijk geweld: 0900-1262626

Meldpunt Discriminatie 0900- 2354354

Meld misdaad anoniem: 0800-7000

De meldlijn is bedoeld voor het melden van misdaden/misdrijven zoals moord en doodslag, wapenhandel, drugshandel, mensenhandel, geweld op straat, brandstichting, autodiefstallen en inbraken. Daarnaast is de meldlijn ook bedoeld voor ernstige fraudezaken zoals oplichting, verzekeringsbedrog, fraude met creditcards, etc. De nadruk van de stichting ligt op het betrekken van de burger bij de bestrijding van criminaliteit op een voor hem/haar laagdrempelige manier. Er wordt bewust geen onderscheid gemaakt tussen 'lichte' en 'zware' criminaliteit. Dit waardeoordeel wordt aan de burger zelf overgelaten.