

Nieuwsbrief nummer 14 / juni 2010

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

Inhoud:

Contributieverhoging	1
Voortbestaan Siverder	1
Vragen n.a.v. de Alg. ledenvergadering	2
Houd huren betaalbaar	3
Woonbondvoorstel	3
Huurdersrecht	4

Colofon.

De nieuwsbrief is een uitgave van Siverder Bewonersvereniging Doetinchem e.o. ten behoeve van de leden.

De brief verschijnt 3 keer per jaar.

Redactie:

Hans van Battum

Truus Beltman

Eindredactie:

Henk Veenekamp

Redactieadres:

info@siverder.nl

Druk:

DuoFont Design
Reclamestudio

Oplage:

1000 exemplaren



Contributieverhoging per 1 juli 2010

Contributieverhoging per 1 juli 2010.

Op de Algemene ledenvergadering van 15 april jl. is met meerderheid van stemmen besloten tot een verhoging van de contributie. Vanaf de oprichting van Siverder in 2000 is de contributie nooit verhoogd.

De kosten zijn in de loop der jaren wel hoger geworden en de bijdrage van Sité Woondiensten is in verband met de bezuinigingen verlaagd.

Per 1 juli a.s. zal de contributie **€ 1,00 per maand** gaan bedragen en wel voor een periode van 5 jaar.

Het besluit tot contributieverhoging is genomen op het moment, waarop de brieven van Sité Woondiensten met betrekking tot de jaarlijkse huurverhoging aan de huurders reeds waren verzonden. Dit heeft tot gevolg dat de verhoging van de contributie voor het lidmaatschap van Siverder niet is meegenomen in de nieuwe huurspecificatie.

Verzoek aan de leden van Siverder, die geen automatische incasso aan Sité Woondiensten hebben verleend, het huurbedrag aan te passen met € 0,55 per maand.



Voortbestaan Siverder Bewonersvereniging

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van 15 april jl., heeft de voorzitter medegedeeld zijn functie met ingang van 31 december 2010 te willen beëindigen.

Tevens gaf hij aan dat de functie van secretaris eveneens op termijn vacant zal zijn.

Het gevolg van deze ontwikkeling is, dat het toch al krappe bestuursbestand van momenteel 5 leden + de notuliste, zal worden gereduceerd tot 3 leden.

U zult begrijpen dat een bewonersvereniging met 3 bestuursleden, inclusief het ontbreken van een voorzitter en secretaris, niet optimaal zal kunnen functioneren.

Een dringend beroep op de leden: Wilt u dat Siverder Bewonersvereniging zal kunnen blijven bestaan en de belangen van u zal behartigen, meld u dan aan als bestuurslid.

Het bestuurslidmaatschap kan in overleg ook op projectmatige basis worden ingevuld.

Vragen n.a.v. de Algemene Ledenvergadering d.d. 15 april jl.

Is het verplicht om naast het huren van een appartement in het appartementencomplex "Huberroos" aan de Dr. Hubernoodtstraat in Doetinchem tevens een parkeerplaats te huren ongeacht of men in het bezit is van een auto?

Antwoord:

Ja. De gemeente Doetinchem heeft aangegeven dat het zeer wenselijk is dat aan ieder appartement een parkeerplaats wordt gekoppeld. Dit om de parkeerdruk in de nabije omgeving niet te vergroten.

Het is inderdaad zo dat het voor sommige mensen een grote belasting is, zeker wanneer ze zelf niet in het bezit zijn van een auto.

Bewoners zijn vrij om de woning te weigeren, indien de verplichte betaling van de parkeerplaats een probleem is.

Stichting Zozijn wijst woningen toe van de flats aan de Caenstraat. Sommige bewoners veroorzaken overlast. Wat is hieraan te doen?

Antwoord:

Volgens Sité Woondiensten zijn er de laatste tijd geen meldingen van overlast binnengekomen. Indien er geen meldingen binnenkomen, kan Sité niets doen. Verzoek van Sité, wanneer er overlast is, graag bellen.

In de wijk Overstegen in Doetinchem wordt een zorgcentrum gebouwd. Hiervoor worden 30 garageboxen gesloopt. Sité Woondiensten heeft per 1 september 2009 de huur van de garageboxen opgezegd, echter de garageboxen staan nog steeds leeg en zijn nog niet gesloopt. Wel zijn de garageboxen opnieuw genummerd.

Antwoord:

Volgens Sité Woondiensten is de reden dat ze vroeg zijn begonnen met de huuropzegging en het aanbieden van alternatieve garages, het feit dat de sloop van de garages geen obstakel mocht worden voor de bouwactiviteiten. Ook huurders van een garage genieten huurbescherming. Wanneer ook maar 1 huurder bezwaar zou maken, dan zou dat de start van de bouw kunnen vertragen. Voor zover bekend hebben alle huurders van een garage naar tevredenheid een andere garage aangeboden gekregen, waarbij zelfs gekeken is of het alternatief dichterbij de woning van de huurder ligt.

De nummering is een zaak van de gemeente. Op die manier kunnen bijvoorbeeld hulpdiensten de juiste locatie van een garage sneller bepalen.

De planning is om eind dit jaar te starten met de bouw; of een en ander lukt is twijfelachtig, omdat er nog ruimtelijke procedures doorlopen moeten worden.

Schoonmaak ventilatiekokers in het appartementencomplex aan de Rozengaardseweg in Doetinchem.

Antwoord:

Volgens Sité Woondiensten wordt de schoonmaak van de ventilatiekanalen op dit moment niet verricht. In het verleden werd dit om de paar jaar gedaan. De vraag wanneer een en ander zal gebeuren ligt momenteel bij de afdeling "Klantgestuurd Onderhoud", met het verzoek om hier het komende trimester antwoord op te willen geven. Wordt vervolgd.

Overlast appartementen Schouwburgplein.

De laatste tijd wordt vaak 's nachts via de intercom gevraagd of men de deur wil openen. Verschillende bewoners vinden dit onplezierig en beangstigend.

Antwoord:

Volgens Sité Woondiensten wordt er een memo opgehangen voor alle bewoners met betrekking tot dit probleem.

De huismeester Rob Bergevoet zal een en ander verzorgen.



Houd huren betaalbaar

De Nederlandse Woonbond wil dat de huren in de corporatiesector en de commerciële huursector de komende jaren betaalbaar blijven. Zeker voor huurders met een smalle beurs, maar ook mensen met een bescheiden middeninkomen moeten terecht kunnen in een betaalbare sociale huurwoning. Huurders hebben gemiddeld lagere inkomens en veel hogere woonquotes dan eigenaar-bewoners.



Huurders betalen gemiddeld 23% van hun inkomen aan huur, kopers betalen slechts 16% aan woonlasten. Daarom is het onrechtvaardig en wrang dat de gemiddelde huurtoeslag voor huurders € 50 per maand bedraagt, terwijl eigenwoningbezitters gemiddeld € 200 per maand worden gesubsidieerd via de hypotheekrenteaftrek. De riante hypotheekrenteaftrek is onrechtvaardig omdat hogere inkomens hier onevenredig veel van profiteren. Bovendien is de fiscale be-

voordeling niet effectief omdat het leidt tot toenemende schaarste en prijsopdrijving in zowel de koop- als de huursector, het kan ook leiden tot betaalbaarheidproblemen bij huurders en onbereikbaarheid van koopwoningen voor starters met een middeninkomen. Het startpunt van de hervorming van de woningmarkt is dus een forse beperking van de hypotheekrenteaftrek. Onder de voorwaarde dat de hypotheekrenteaftrek versoerd wordt en de betaalbaarheid voor lage inkomens niet aangetast wordt door bezuinigingen op de huurtoeslag wil de Woonbond ook vanuit de huursector een bijdrage leveren aan de verbetering van de woningmarkt en de financiën van de rijksoverheid.



Woonbondvoorstel om de huren betaalbaar te houden

Ons voorstel bestaat uit drie kernonderdelen:

Het huurbeleid wordt de komende jaren flexibeler en houdt meer rekening met de kwaliteit van woningen.

De maximale huurstijging wordt nu nog bepaald per woning. De Woonbond stelt voor om een maximale stijging van de huursom (het totaal aan huurinkomsten) per corporatie vast te stellen. Voor individuele woningen kan de stijging hoger of lager uitvallen, maar voor elke corporatie geldt een maximum voor de totale stijging van de huursom (inclusief harmonisatie). In het woningwaarderingstelsel kan bij het onderdeel "woonomgeving" meer rekening worden gehouden met de consumentenwaardering van de locatie.

Scheefbetalen wordt effectief bestreden. Scheefwonen komt in Nederland weinig voor. Zo blijkt uit cijfers van de minister van WWI en de VROM-raad dat slechts 4% van de goedkope woningen wordt gehurd door huurders met een inkomen boven de € 33.000 per jaar. Scheefwonen is bovendien goed voor gemengde wijken en het tegengaan van segregatie. Bij scheefwonen gaat het overigens niet alleen om hogere inkomens met relatief lage huren (goedkope scheefheid), maar ook lage inkomens met relatief hoge huren (dure scheefheid). Ondanks dat scheefwonen weinig voorkomt en ook positieve effecten heeft vindt de Woonbond het toch belangrijk om scheefbetalen effectief te bestrijden, zowel bij nieuwe huurders, maar ook bij bestaande huurders. Dat kan door de huren van relatief goedkope woningen extra te verhogen en de huren van woningen met een relatief hoge huur minder te verhogen. Daarnaast moet de doorstroming worden bevorderd door nieuwbouw van iets duurdere huurwoningen, goede herhuisvestingmogelijkheden en het aanbieden van koopvarianten (bijvoorbeeld "Te Woon").

Bovenop het inflatievolgend huurbeleid wordt jaarlijks maximaal 1% extra huurverhoging gevraagd om volkshuisvestingsproblemen op te lossen. 0,5% heeft betrekking op het harmonisatie-effect (huuroptrekking bij nieuwe verhuringen) en 0,5% is een extra huurstijging bij zittende huurders. Hierdoor komt in vier jaar € 0,5 miljard structureel beschikbaar bij woningcorporaties. Dit geld komt (bijvoorbeeld via een volkshuisvestingsfonds) beschikbaar voor het oplossen van volkshuisvestelijke opgaven, zoals wijkaanpak, energiebesparing, bevordering nieuwbouw en het aanpakken van de krimpproblematiek. Hiermee leveren huurders en verhuurders een substantiële bijdrage aan het ontlasten van de rijksbegroting.

De Woonbond doet hiermee een aantrekkelijk win-win-win aanbod. De huren blijven betaalbaar, de woningmarkt gaat beter functioneren en de huursector draagt bij aan het oplossen van maatschappelijke problemen.

Huurdersrecht: bijzondere huursituaties

In de praktijk doen zich allerlei bijzonder huursituaties voor, waarbij ook anderen dan alleen de huurder en de verhuurder een rol spelen. Bekende voorbeelden zijn samenwonen en (erkende contractuele) medehuur, onderhuur, woningruil en woongroepen.

Wat is een medehuurder?

Een medehuurder is iemand die met de huurder samenwoont, met hem of haar een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert en bovendien als medehuurder is erkend. Een samenwoner kan door de verhuurder of de kantonrechter als medebewoner worden erkend.

Hoe kunt u medehuurder worden?

Als u samenwoont, minstens 2 jaar een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert en u uw hoofdverblijf heeft in het gehuurde, kunnen de huurder en de samenwoner de verhuurder gezamenlijk schriftelijk verzoeken om de samenwoner als medehuurder te erkennen. Gaat de verhuurder schriftelijk akkoord, dan bent u medehuurder. Als samenwonen in de huurovereenkomst is verboden, hoeft u zich daar doorgaans niets van aan te trekken. Samenwonen wordt tot de persoonlijke levenssfeer gerekend en is vrijwel altijd toegestaan, tenzij het samenwonen bijvoorbeeld leidt tot overbewoning of overlast. De verhuurder mag niet, als u al een schriftelijk verzoek tot medehuurderschap heeft ingediend, op grond van een samenwoonverbod proberen de huurovereenkomst te beëindigen. Eerst moet de rechter over het verzoek tot medehuurderschap beslissen.

Als een verhuurder niet binnen drie maanden schriftelijk met het verzoek tot medehuurderschap akkoord gaat, kunt u samen met de huurder en (een) eventuele andere medehuurder(s) de kantonrechter vragen te bepalen dat u medehuurder wordt.

De kantonrechter mag dit verzoek maar om drie redenen afwijzen:

1. als u nog geen twee jaar in de woonruimte uw hoofdverblijf heeft en u met de huurder nog geen twee jaar een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert.
2. Als uw verzoek tot het medehuurderschap duidelijk bedoeld is om u op korte termijn huurder te laten worden (na verhuizing van de huurder met wie u samenwoonde).
3. Als u niet kunt aantonen dat u de huur kunt betalen.

Wat is een duurzame gemeenschappelijke huishouding?

Dat is niet zo eenvoudig te omschrijven. Het hangt van allerlei feitelijke omstandigheden en de intentie van de bewoners af of er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Van belang is dat u daadwerkelijk in de woning woont en de kosten van de huishouding deelt.

De situatie van een (volwassen) kind dat nog bij zijn of haar ouders woont zal niet snel als een duurzame huishouding worden erkend. Daarbij is namelijk in het algemeen geen sprake van duurzaam samenwonen, omdat het samenwonen van ouder(s) en kin(eren) in principe van aflopende aard is. Het wordt anders als het kind ouder is. Vanaf de leeftijd van ongeveer 35 jaar kan er wel sprake zijn van duurzaam samenwonen tussen ouder(s) en kind(eren).

Wie mag na een echtscheiding in de woning blijven, de huurder of de medehuurder?

Bij een echtscheiding kan de rechter bepalen wie van de echtgenoten (eenzijdig) 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 mag voortzetten. De rechter weegt de belangen van beide partijen af. Het resultaat kan bijvoorbeeld zijn dat de medehuurder in de woning mag blijven en de huurovereenkomst met de huurder niet wordt voortgezet.

Wat als de huurder verhuist en de samenwoner (die geen medehuurder is) achterblijft?

De achterblijvende bewoner heeft in principe geen rechten ten opzichte van de verhuurder. De kans dat de verhuurder bereid is de huurovereenkomst met de samenwoner voort te zetten, is meestal klein. Mocht er sprake zijn van de mogelijkheid tot voortzetting van de huurovereenkomst, dan is ook nog van belang of de voormalige samenwoner in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning, als die vereist is.

Bron: Huurdersrecht een uitgave Nederlandse Woonbond.

