

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

Voorzitter neemt afscheid

We kunnen wel stellen dat 2010 niet echt een rustig jaar is geweest. Er is veel gebeurd en voorlopig zal die rust ook nog wel even niet terugkeren, schat ik zo in. Er staat ons veel te wachten en niet van alles worden we even blij.

Pensioenen, AOW, Jeugdzorg, bezuinigingen, WSW, om maar wat te noemen. De lijst is lang en voorlopig wordt die ook niet korter.

2011 zal evenmin rustig worden. Nullijnen, gedwongen ontslagen, reorganisaties, noem het maar op. Je vraagt je af hoe dit allemaal goed moet komen. Wie het weet, mag het zeggen.

Ook op het gebied van de Volkshuisvesting is er onrust, het kabinet wil namelijk de huurtoeslag-ontvangers de komende jaren fors korten. Voor 2011 gaat het nog om een gering bedrag (89 cent per maand), echter de korting loopt in de jaren daarna snel op tot maar liefst 15 euro per maand in 2015. Als bewonersvereniging zullen wij de actie van de Woonbond tegen deze nieuwe bezuinigingen ondersteunen.

Dit is mijn laatste column voor de Nieuwsbrief. Na ruim tien jaar als voorzitter van Siverder bewonersvereniging Doetinchem e.o. met veel enthousiasme te hebben gefungeerd, wordt het voor mij tijd om de bakens te verzetten.

Aan de ene kant is dat spannend, want het betekent dat ik nieuwe uitdagingen aan zal gaan onder andere omstandigheden en met andere mensen. Aan de andere kant is het niet leuk, want ik laat wat achter: een solide bewonersvereniging, fijne collega's en u – alle leden van Siverder.

Maar zoals de bekende oud-voetballer en trainer Johan Crujff ooit zei: "elk nadeel heb z'n voordeel".

Ik ben er van overtuigd dat het goed is om mijn aandacht en energie op andere zaken te richten. Want ik vind het geen goed idee om te lang in een bestuur te blijven zitten. Of "aan het pluche te kleven", zoals politici zouden zeggen.

Op een gegeven moment wordt het tijd om het roer over te geven aan anderen. Die kunnen er dan vanuit hun deskundigheid met een frisse blik naar kijken.

21 april a.s. tijdens de Algemene Ledenvergadering van Siverder zal ik de aspirant bestuursleden aan u voorstellen/voordragen, waarna zij door de aanwezige leden kunnen worden benoemd.

Donderdag 31 maart a.s. neem ik officieel afscheid. Ik wil u, leden/huurders hartelijk bedanken voor het in mij gestelde vertrouwen.

Henk Veenekamp
voorzitter Siverder bewonersvereniging Doetinchem e.o.

Inhoud:

Afscheid voorzitter	1
Voortbestaan Siverder	2
Woonenergie	2
Ik wil ook wonen	2
Woonruimteverdeling	3
Vragen a.d. Woonbond	3/4
Houd huren betaalbaar	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:

Truus Beltman

Eindredactie:

Henk Veenekamp

Redactieadres:

info@siverder.nl

Druk:

DuoFont Design
Reclamestudio

Oplage:

1100 exemplaren



Mede namens de leden wil het bestuur van Siverder dhr. Veenekamp bedanken voor z'n inzet in alle jaren dat hij is opgekomen voor de belangen van de bewoners van Sité Woondiensten.

Henk bedankt.
Wij wensen je alle goeds voor de toekomst.

Voortbestaan van Siverder Bewonersvereniging

In de vorige Nieuwsbrief van juni 2010 is er melding gemaakt van het krappe bestuursbestand van Siverder en er werd een dringend beroep gedaan op de leden zich aan te melden als bestuurslid, om op enige manier de belangen van onze leden/huurders te behartigen.

Hierop zijn helaas geen reacties binnengekomen. Vervolgens heeft Siverder een beroep gedaan op Sité Woondiensten om samen persoonlijk huurders te benaderen.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in 3 toezeggingen van huurders te willen toetreden tot ons bestuur.

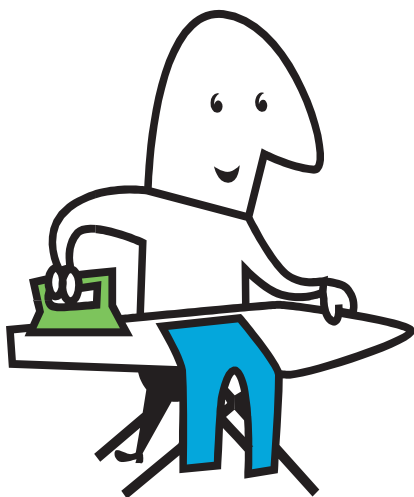
Siverder is hierover zeer verheugd en zal de aspirant-bestuursleden voordragen ter benoeming door de aanwezige leden tijdens de Algemene Ledenvergadering op 21 april a.s.

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

Gezien de onderbezetting van het bestuur en een mogelijke aanwas van bestuursleden op termijn, heeft hij besloten te willen wachten tot de aspirant bestuursleden zijn benoemd tijdens de Algemene Ledenvergadering van 21 april a.s.

Woonenergie

Naar aanleiding van veel vragen van huurders over "Woonenergie", heeft Siverder de behoefte een en ander nog eens onder de aandacht van haar leden te brengen en duidelijk te maken dat "Woonenergie" op basis van vrijwilligheid wordt aangegaan.



Woonenergie is in 2002 opgericht door woningcorporaties en Aedes (overkoepelend orgaan) om hun energiebelangen te behartigen. De kerntaak van "Woonenergie" is het ontwikkelen en aanbieden van energieproducten en -diensten met een aantrekkelijke prijs en voorwaarden.

Sité Woondiensten heeft in 2002 een intentieovereenkomst getekend, waarin deze kerntaak wordt onderschreven en waarin Sité zich in principe bereid heeft verklaard deel te nemen aan de consumentenwerving onder haar klanten en eventuele energielevering voor collectieve aansluitingen.

In eerste instantie was Sité terughoudend met betrekking tot deelname aan de consumentenwerving, omdat er vlak na de liberalisatie van de energiemarkt nogal wat problemen waren met afrekeningen en service aan klanten, hetgeen tot veel werk voor corporaties leidde. Inmiddels zijn de problemen opgelost en heeft "Woonenergie" een goed imago onder haar klanten. (86% van de klanten beoordeelt de dienstverlening als goed en 87% beoordeelt de tarieven goed.) Dat is de reden dat "Woonenergie" en "Sité" opnieuw met elkaar zijn gaan praten over deelname aan de consumentenwerving.

Als bewonersvereniging vertrouwen wij op de naleving van de voorwaarden vermeld in de intentieovereenkomst, niettemin blijven wij het project nauwgezet volgen. Van eigen belang en zelfverrijking van Sité, zoals nog wel eens wordt gesuggereerd is absoluut geen sprake.

De communicatie over "Woonenergie" door Sité Woondiensten geschiedde naar de huurders middels een persoonlijke brief aan iedere huurder en twee keer een artikel in "Accent".

Meldpunt Ik wil ook wonen.nl

In maart 2011 opent de Woonbond het digitale meldpunt [ikwilookwonen.nl](http://www.ikwilookwonen.nl). Dit wordt een meldpunt voor huurders die als gevolg van de nieuwe toewijzingsregels voor woonruimte tussen wal en schip raken.

Als huurder met een bruto jaarinkomen van meer dan 33.614 euro komt u bijna nergens in Nederland meer in aanmerking voor een sociale huurwoning, een woning met een huur tot € 652,52. Dat is het gevolg van nieuwe toewijzingsregels die sinds 1 januari van kracht zijn. Heeft u een (bescheiden) middeninkomen, dan bent u aangewezen op huurwoningen met een markthuur, of een koopwoning.

De Woonbond zal de komende maanden met het meldpunt www.ikwilookwonen.nl de problemen inventariseren en aan minister Donner aanbieden.

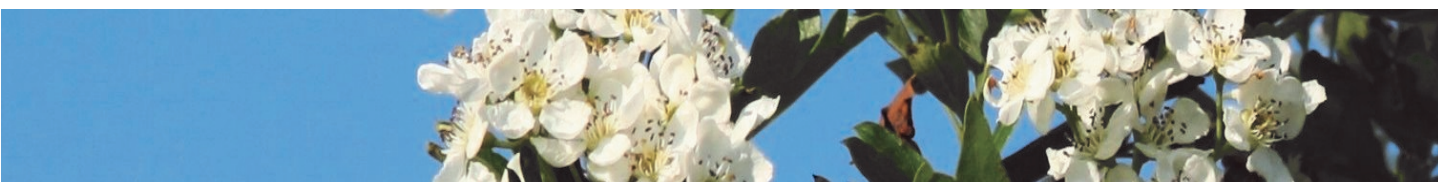
Woonruimteverdeling Achterhoek

De Achterhoekse woningcorporaties ProWonen (Bronckhorst), Woningstichting Bergh, Woningstichting Dinxperlo, Wonion (Gemeente Oude IJsselstreek) en Sité Woondiensten onderzoeken de mogelijkheid om hun woningaanbod via één gezamenlijke website aan te bieden. Het betreft tienduizenden huizen. Alleen De Woonplaats (Enschede en Achterhoek) doet niet mee.

Op deze website kunnen woningzoekenden straks terecht voor het complete aanbod aan huur- en koopwoningen van de vijf corporaties. De nieuwe website moet in 2012 operationeel zijn

Intensievere samenwerking.

Het plan om te komen tot één woonruimteverdeelsysteem voor de Achterhoek vloeit voort uit de afspraken die de Achterhoekse corporaties vorig jaar hebben gemaakt om nauwer te gaan samen werken op de volgende terreinen: regionaal strategisch voorraadbeleid (regionale woonvisie), woonruimteverdeling, bijzondere doelgroepen (dak- en thuislozen), communicatie, werkgelegenheid, energie en milieu, bedrijfsvoering en projectontwikkeling. De meerwaarde van de samenwerking heeft zich vorig jaar al bewezen bij de totstandkoming van de Regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020. De corporaties hebben daarbij een belangrijke rol gespeeld. In dit proces hebben zij nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de bestaande woningvoorraad om te voorkomen dat er op termijn leegstand ontstaat door de krimp van de bevolking in de Achterhoek.



Vragen aan de Woonbond 1

Moeten wij de glasverzekering van nieuwe ramen betalen?

Kunnen de kosten van de verzekeringspremie voor hoogwaardig nieuw dubbelglas aan de huurder worden doorberekend?

Vraag:

"Wij krijgen in het kader van renovatie nieuw dubbelglas van HR+-kwaliteit. Nu zegt de verhuurder dat wij via de servicekosten de premie voor de glasverzekering moeten gaan betalen, voor het geval deze ramen stuk gaan. Voor het hele complex is dit bedrag zo'n € 3.000, te verdelen over de appartementen. Mag dat?"

Antwoord van de Woonbond:

Nee. De Nota van Toelichting op het zogeheten 'Besluit kleine herstellingen', waarin staat welke onderhouds- en herstelklusjes voor rekening van de huurder komen, zegt namelijk: 'Ruiten die eenvoudig kunnen worden vervangen in een glazen binnendeur, in een buitendeur of in een goed bereikbaar raam en waarvan het vervangen derhalve geen grote kosten meebrengt, zijn voor rekening van de huurder.'

Gaat het evenwel om een kostbare ruit of een ruit die niet zonder meer door de huurder te bereiken is of technisch lastig is te plaatsen en moeten derhalve noemenswaardige kosten worden gemaakt, dan is dat voor rekening van de verhuurder.'

Geen kleine herstelling

Het lijkt geen twijfel dat in uw situatie sprake is van kostbare ruiten die mogelijk technisch ook lastig te plaatsen zijn en waarvan het herstel waarschijnlijk met noemenswaardige kosten gepaard gaat. Glasbreuk in deze ramen zal daarom (meestal) geen 'kleine herstelling' voor rekening van de huurder zijn.

De herstelkosten of, zoals in uw geval, de verzekeringspremie bij glasbreuk, mogen dus niet via de servicekosten aan de huurder worden doorberekend. De verhuurder kan het glasbreukrisico onderbrengen bij de opstalverzekering van het complex en de premie daarvan wordt wettelijk geacht onderdeel te zijn van de kale huur



Vragen aan de Woonbond 2

Wat kunnen wij doen tegen hondenoverlast?

Kunnen wij actie ondernemen tegen huurders met overlastgevende honden in een complex?

Vraag

"In veel huurcontracten in ons complex staat dat het verboden is honden te houden in het appartement. Tot onze verbazing heeft de verhuurder onlangs toch een woning verhuurd aan iemand met een hond. Aan ons verzoek om spoedoverleg hierover wordt niet voldaan. Wat kunnen we als huurders doen?"

Antwoord van de Woonbond

Basisregel is dat het hebben van een huisdier in principe een persoonlijke zaak is, waar de verhuurder buiten staat. Daarom is een algemeen honden- of huisdierenverbod in een huurcontract meestal een onredelijke bepaling, heel bijzondere situaties wellicht uitgezonderd.

Wel een redelijke bepaling in het huurcontract is dat huisdieren zijn toegestaan, mits ze geen overlast veroorzaken.

Overlastveroorzaker aanspreken

De hondenbezitter die huurt van dezelfde verhuurder als u kan door de verhuurder op overlast door zijn huisdier(en) worden aangesproken. Dat kan op grond van de bepaling in het huurcontract dat huisdieren geen overlast mogen veroorzaken, of, als die bepaling ontbreekt, op grond van de algemene wettelijke plicht dat een huurder zich als een goed huurder moet gedragen. En dat doet de huurder niet als zijn huisdier(en) voor (geluids)overlast zorgen.

Procedure door de verhuurder

Bij structurele wanprestatie door de hondenbezitter, dus als de (ernstige) overlast blijft voortduren, kan de verhuurder een ontbindingsprocedure tegen de huurder starten. De huurder zelf zal door de rechter niet zo snel op straat worden gezet, maar het is al wel voorgekomen dat een hond van een huurder uit de woning moest worden verwijderd.

Overleg en toewijzing

Als de huurdersorganisatie vindt dat overleg niet kan wachten moet ze de verhuurder schriftelijk sommen tot eerder overleg en de noodzaak daartoe onderbouwen, bijvoorbeeld omdat de overlast de spuigaten uitloopt. Daarbij kan de huurdersorganisatie zo nodig dreigen met een rechtszaak tegen de verhuurder, als die tekort blijft schieten in zijn wettelijke plicht om een gebrek te verhelpen, in dit geval het doen stoppen van de (geluids)overlast door de hond(en) van een huurder.

Ook kunt u erop aandringen dat de verhuurder geen nieuwe huurder moet accepteren als die (een) hond(en) heeft. Dit als (beleids)uitgangspunt hanteren bij de toewijzing van woningen in het complex is toegestaan.

Houd huren betaalbaar

Het kabinet Rutte-Verhagen dreigt de huren in veel regio's tot € 120 per maand te verhogen. Dit plan van het kabinet is tot nu toe onderbelicht gebleven, maar bedreigt de betaalbaarheid voor huurders met lage- en middeninkomens in zogenaamde 'schaarstegebieden' aanzienlijk.

De Woonbond vindt dat lokale en landelijke politici kleur moeten bekennen en er voor moeten zorgen dat deze heilloze plannen de prullenbak in gaan. Onder het motto 'Houd huren betaalbaar in Heel Nederland' voert de Woonbond actie, samen met lokale huurdersorganisaties en bewonerscommissies.

Bron: Nederlandse Woonbond

