

Nieuwsbrief

Siverder Bewonersvereniging
Doetinchem en Omstreken



Brouwerskamp 31
7001 EP Doetinchem

Tel. (0314) 38 31 99
Fax. (0314) 65 02 64

Email: info@siverder.nl

Website: www.siverder.nl

Nr.5 - maart 2006

Inhoud:

Wijziging spreekuur	1
Thema nieuwsbrief	1
Automatische deuren	1
Herziening huurrecht	2
Advertentie	3
Ledenvergadering	3
Oosseld	4
Huurstijging 2006	4
Demonstratie	4

Colofon.

Aan deze Nieuwsbrief werkten mee:

Truus Beltman
Yvonne Bon
Angélique Brussen
Babs Jansen
Hans Picavet
Frans Rothuizen
Adele Theissen
Henk Veenekamp

Siverder Bewonersvereniging Doetinchem en Omstreken

Wijziging inloopspreekuur

Per 1 maart 2006 wijzigt het tweewekelijkse inloopspreekuur.

Deze wordt niet meer op vaste tijden gehouden.

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

Geachte leden van Siverder,

Hier willen we een nieuw thema plaatsen.

Heeft u een vraag van algemeen belang, schrijf het ons.

Wij zoeken het uit en plaatsen uw brief met antwoord in de
niewsbrief. Op verzoek anoniem of met uw initialen.

Stuur uw reacties naar:

Redactie Nieuwsbrief Siverder
Brouwerskamp 31
7001 EP Doetinchem

Automatische deuren in appartementencomplexen.

Sité heeft de laatste tijd in veel appartementencomplexen de toegangsdeuren naar de liften en trappenhuisen automatisch gemaakt.

Lekker handig als je je armen vol hebt met boodschappen, kun je met je elleboog op de knop drukken en gewoon doorlopen en de deuren vallen automatisch weer dicht.

Maar dit is niet de reden dat Sité dit heeft gedaan. Dit heeft te maken met brandveiligheid.

Wanneer de deuren dicht zitten is er geen trek vanuit het trappenhuis naar de galerijen en omgekeerd. Het is dus zaak dat deze deuren ook dicht blijven zitten. Wanneer U gaat verhuizen of andere grote zaken naar binnen of buiten moet brengen kunt U even het knopje boven de deur draaien en kunt U de deur open laten staan. Dat is dus even heel handig. Ga in ieder geval niet aan de dranger staan trekken, want dan is hij stuk.

Alleen als U daar mee klaar bent, zet het knopje dan weer even terug. Dat is toch niet zo veel werk. Dan kan de deur weer gewoon dicht, voor Uw eigen veiligheid en van Uw medebewoners.



Herziening huurrecht Burgerlijk Wetboek per 1 augustus 2003

Na een wat algemene inleiding op het Nieuwe Huurrecht in de vorige Nieuwsbrief wil ik het thans hebben over de voor huurders van huurwoningen belangrijkste artikelen van dat Huurrecht zoals bekend ingegaan op 1 augustus 2003. Ik zal artikelsgewijs ingaan op deze artikelen en deze in mijn eigen bewoordingen toelichten.

Afdeling 1. Algemene bepaling.

Artikel 201.

Toelichting.

- Dit artikel geeft een definitie van het begrip huur; wat er wel en niet onder valt. Het kan b.v. ook gaan over de huur van een fiets.
- De verhuurder geeft het gehuurde in gebruik aan de huurder.
- De huurder moet een tegenprestatie leveren in de vorm van de huurprijs.

De kenmerken "voor bepaalde tijd" en "(huur)prijs" bestaan niet meer.

Afdeling 2. Verplichtingen van de verhuurder.

Artikel 203.

Toelichting.

Dit artikel zegt dat de huurder de woning mag gebruiken en dat Sité de woning als woning moet verhuren.

Artikel 204.

Toelichting.

- Verderop zal blijken dat Sité de verplichting heeft een gebrek te verhelpen. In dit artikel wordt alvast de definitie van een gebrek gegeven.
- Alle omstandigheden die het genot verstoren vormen een gebrek. Het gaat erom, wat de huurder naar objectieve maatstaven aan genot mag verwachten. Wat de huurder er zelf van vindt, doet niet

ter zake. Dit artikel is dus zoals heel vaak bij wetsartikelen zeer rekbaar.

- Bij aanvang van de huur moet de woning in goede staat van onderhoud verkeren.
- Bij Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB) wordt vastgesteld welke tekortkomingen in ieder geval een gebrek vormen.

Overlast van buren: Toekomstige jurisprudentie zal moeten uitwijzen, of dit een gebrek is. Wetstekst suggereert niet-aansprakelijkheid door Sité. Bij de toelichting bepaalt de wetgever uitdrukkelijk, dat geldende regels bij overlast gewoon van kracht blijven.

Artikel 206.

Toelichting.

- Als de huurder bij Sité meldt, dat er een lekkage is, moet Sité de lekkage repareren.
- Dit geldt voor zowel materiële als immateriële gebreken.
- De verplichting vervalt bij onmogelijkheid of bij een niet meer redelijke prijs voor Sité (b.v. groten-deelse verwoesting door brand.)
- Voor door huurder verplichte oplossing van gebreken behoeft Sité niet in actie te komen. Zie artikel 217. Hierover meer in de volgende Nieuwsbrief.
- Als Sité de gebreken niet verhelpt, mag de huurder dat op kosten van Sité doen en verrekenen met de huurprijs. **De huurder hoeft zelfs hiervoor niet naar de rechter.**
- Dit is nu **semi-dwingend recht!** In de vorige Nieuwsbrief heb ik de term semi-dwingend recht al toegelicht. Sité mag dus niet ten nadele van de huurder afwijken.

Ook als ze verdisconteerd zijn in de huurprijs moet Sité de gebreken verhelpen.

Artikel 207.

Toelichting.

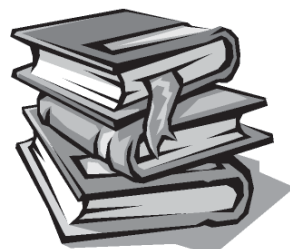
- Als de huurder een gebrek constateert en dat gemeld heeft bij Sité, mag hij (binnen 6 maanden) aan de kantonrechter vragen de huur te verlagen tot het moment dat Sité het gebrek verholpen heeft. Het 6 maanden-item staat in artikel 257. Dit artikel komt in de volgende Nieuwsbrief aan de orde.
- Dat recht geldt niet voor de "kleine herstellingen".
- Dit artikel is van **dwingend** recht. Sité mag niet ten nadele van de huurder afwijken.

Artikel 208.

Toelichting.

- Sité is in een aantal gevallen aansprakelijk voor de schade die door een gebrek wordt veroorzaakt:
 1. als zij de verplichting tot opheffen van een gebrek niet nakomt, nadat de huurder haar dat gebrek had gemeld;
 2. als het gebrek bij het begin van de huur er al was en Sité dit wist of had moeten weten;
 3. als het gebrek hoort bij de verplichting van Sité dat gebrek op te heffen.
- Het betekent dat Sité de schade aan de huurder moet vergoeden.
- Er is hier sprake van **semi-dwingend recht**. Ondanks welke bepaling in de huurovereenkomst dan ook, dan geldt de wet toch en niet die bepaling.

Hans Picavet, namens de provincie Gelderland van de Nederlandse Woonbond lid van de Verenigingsraad van de Nederlandse Woonbond.



Siverder Bewonersvereniging Doetinchem en omstreken



Wonen is een primaire levensbehoefte. In Doetinchem en omgeving is nog steeds een tekort aan geschikte woonruimte. Een sterke stem van huurders is daarom hard nodig. En denk maar niet dat bewonersparticipatie saai is! Het gaat om zaken waar iedereen dagelijks mee te maken krijgt.

Siverder bewonersvereniging Doetinchem en omstreken behartigt de belangen van huurders van Sité-woondiensten.

Wij hebben diversiteit hoog in ons vaandel staan, mede door het vertrek van een aantal bestuursleden wil de bewonersvereniging Siverder het bestuur uitbreiden en verbreden. Het bestuur is op zoek naar:

Reageren?

**Stuur uw sollicitatiebrief voor 1 maart naar:
Siverder Bewonersvereniging
Doetinchem en omstreken
Brouwerskamp 31, 7001 EP
Doetinchem, onder vermelding
van sollicitatie bestuurleden**

Over de organisatie

Siverder bewonersvereniging Doetinchem en omstreken is in december 2000 opgericht als rechtsopvolger van de voormalige Bewonersraad van Sité-woondiensten. Het bestuur bestaat momenteel uit 8 personen en vergadert 1x per maand. Daarnaast is er intensief bestuursoverleg met Sité-woondiensten, gemeenten en welzijnsorganisaties. Een keer per jaar wordt er een algemene ledenvergadering gehouden. Lid van onze vereniging kunnen worden huurders van woningen van Sité-woondiensten.

Wij zoeken

Enthousiaste Bestuursleden

op vrijwillige basis

Profiel bestuursfunctie

- aantoonbare belangstelling op het gebied van volkshuisvesting
- beschikken over bestuurlijke vaardigheden, zoals kunnen analyseren, strategieën bepalen, samenwerken en ervaring met vergaderen
- goede communicatieve vaardigheden
- kennis en/of ervaring op de volgende gebieden strekt tot aanbeveling
- public relations, digitale informatievoorziening, leefbaarheid, participatie van jongeren en allochtonen

Wat doet Siverder

- neemt deel aan stedelijke overleggen in de volkshuisvesting
- geeft elk kwartaal een nieuwsbrief uit met actueel nieuws uit het huurdersland
- ontplooit activiteiten om de organisatiegraad van huurders te versterken
- toetsing jaarlijkse huurverhoging, woonbemiddelingsysteem
- onderhoud contacten met de Woonbond, gemeenten, politie, wijkraden en uiteraard de leden

**De algemene ledenvergadering is dit jaar op 25 april.
Een uitnodiging volgt nog maar houdt u deze datum vast vrij.**

In de wijk Oosseld te Doetinchem is op 28 juni vorig jaar het startsein gegeven voor de nieuwbouw in de wijk.

Nu een half jaar later is er al veel gebeurd in Oosseld. De woonwagens zijn verhuisd, en er is begin dit jaar gestart met de bouw van de woningen in de Parkstraat en het appartementencomplex. De komende tijd zullen er zich nog veel ontwikkelingen afspeelen.



(Foto's: Harry Ligvoet)

Dit kunt u ook volgen via de website :
www.debloemenbuurtbloeit.nl



De kinderen van de basisscholen in Oosseld mochten straatnamen bedenken voor de 7 nieuw aan te leggen straten in de Bloemenbuurt. Een jury heeft de volgende namen gekozen: Madeliefstraat, Vergeetmenietstraat, Klapproosstraat, Ranonkelstraat, Zonnebloemstraat, Pinksterbloemstraat en Boterbloemstraat. Het college van burgemeester en wethouders heeft de jurybeslissing overgenomen.

Hoeveel gaan de huren in 2006 omhoog?

Voor de huurstijging in 2006 gelden evenals in 2005 maximum percentages. Die percentages zijn echter niet voor alle woningen gelijk. Voor woningen met een wat hogere WOZ-waarde komt de maximale huurverhoging in 2006 maar liefst 2 procent bovenop het inflatiepercentage te liggen. Voor de andere woningen geldt een maximumpercentage van 1,5 procent bovenop het inflatiepercentage.



- 1) Draai de kortingen op de huurtoeslag terug.
- 2) Zorg voor een inflatievolgend huurbeleid.
- 3) Haal het plan van tafel om een kwart van alle huurwoningen een vrije markthuurlen te geven.
- 4) Bouw veel meer huurwoningen, vooral betaalbaar en geschikt voor ouderen, jongeren en gehandicapten.
- 5) Behandel huurders en eigenaar-bewoners gelijk en geef huurtoeslag aan huishoudens met een inkomen tot anderhalf keer modaal.

Samen met u bekijkt Siverder uw vragen.

Gaat in overleg met u een oplossing aandragen.

En is de reactie positief van Sité
Dan zijn alle partijen tevrêe.

De Nederlandse Woonbond roept huurders op om 8 april te demonstreren om het huren betaalbaar te houden.

De demonstratie wordt samen met andere organisaties georganiseerd. De ouderenorganisaties doen mee, de cliëntenraden, de vakbonden (ook de studenten-vakbond LSVb), comité's 'vrouwen in de bijstand', enzovoort. De demonstratie begint om 13.00 uur. Behalve dat een aantal sprekers een verklaring aflegt, zijn er ook optredens. Er zijn optredens van de Ronald Snijders Band en Driek van Wissen, de 'Dichter des vaderlands'

**DEMONSTREER 8 APRIL
OP DE DAM IN AMSTERDAM**